



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО"АРТ-ПРОЕКТ"

СРО-П-161-09092010 от 26.02.2020 г.

**Проект планировки территории на пересечении пр.
Доватора и ул. Калинина, г. Владикавказ, РСО-Алания**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 1. Основная часть

АРТ-208/20-ППТ-У

Том 1

Изм	№ док.	Подп.	Дата

2020 г



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО "АРТ-ПРОЕКТ"

СРО-П-161-09092010 от 26.02.2020 г.

**Проект планировки территории на пересечении пр.
Доватора и ул. Калинина, г. Владикавказ, РСО-Алания**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 1. Основная часть

АРТ-208/20-ППТ-У

Том 1

Генеральный директор:

Т. В. Ананян

Главный инженер:

Т. В. Ананян

Изм	№ док.	Подп.	Дата

2020 г

Содержание тома 1







Обозначение	Наименование	Примечание
АРТ-208/20-ППТ-УС	Содержание	
АРТ-208/20-ППТ-СП	Состав проектной документации	
АРТ-208/20-ППТ-У	Пояснительная записка	
Приложения	Исходно-разрешительная документация	
АРТ-208/20-ППТ-У-1	Схема расположения участка проектирования в планировочной структуре города	
АРТ-208/20-ППТ-У-2	Генеральный план микрорайона №8	М 1:5000
АРТ-208/20-ППТ-У-3	Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:800
АРТ-208/20-ППТ-У-4	Схема архитектурно-планировочной организации территории	М 1:800

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						АРТ-208/20-ППТ-УС				
						Проект планировки территории на пересечении пр. Доватора и ул. Калинина г. Владикавказ, РСО-Алания				
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата					
Директор		Ананян Т.В.				Основная (утверждаемая) часть		Стадия	Лист	Листов
ГАП		Ананян Т.В.						П	1	1
ГИП		Ананян Т.В.								
Разработал						Содержание				
Проверил		Алборов								
Н.контр.		Караева								

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	АРТ-208/20-ППТ-У	Проект планировки территории. Основная часть	Утверждаемая часть
2	АРТ-208/20-ППТ-О	Проект планировки территории. Обосновывающая часть	
3	АРТ-208/20-ПМТ	Проект межевания территории	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

АРТ-208/20-ППТ-СП

Проект планировки территории на пересечении пр. Доватора и ул. Калинина,
г. Владикавказ, РСО-Алания

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Ананян Т.В.				
ГАП	Ананян Т.В.				
ГИП	Ананян Т.В.				
Разработал					
Проверил	Алборов				
Н.контр.	Караева				

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Состав проектной документации



Содержание

Содержание	4
1. Общие данные. Основание для разработки проекта планировки территории	5
2. Архитектурно-планировочная организация территории	5
2.1 Современное положение и характеристика территории	6
2.2 Архитектурно-композиционное решение застройки	6
2.3 Социальная инфраструктура и коммунально-бытовое обслуживание территории.....	7
3. Транспортное обслуживание территории.....	7
4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории.....	8
Расчёт коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки	8
Основные градостроительные показатели строительства квартала	8

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

АРТ-208/20-ППТ-У

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Ананян Т.В.				
ГАП	Ананян Т.В.				
Разработал					
Проверил	Алборова				
Н.контр.	Кареева				

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	5



1. Общие данные. Основание для разработки проекта планировки территории

Исходными данными и условиями для подготовки проектной документации на проект планировки территории на пересечении пр. Доватора и ул. Калинина, г. Владикавказ, РСО-Алания послужили следующие документы:

- Договор №1 от 12.03.2020 г. на выполнение проектных работ;
- Задание на проектирование от 12.03.2020 г., утвержденное Заказчиком;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 15:09:0040303:1231;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 15:09:0040303:734.

Раздел проекта «Проект планировки территории на пересечении пр. Доватора и ул. Калинина, г. Владикавказ, РСО-Алания» разработан в соответствии с требованиями и на основании следующих документов:

- Федеральный закон №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г.;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации (статья №42);
- СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения (с изменением N 1). Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
- СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*;
- Правила землепользования и застройки города Владикавказа;
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа «город Владикавказ»;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

2. Архитектурно-планировочная организация территории

Данным проектом планировки территории предусмотрено определение характеристик элемента планировочной структуры города Владикавказ. Согласно СП 42.13330.2016 квартал – это планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами. Рассматриваемая территория относится к зоне жилой застройки 3-го типа (Ж-3) согласно Карте функциональных зон городского округа г. Владикавказ.

Объектом проектирования является территория площадью 0,51 га, а также территория общего пользования площадью 0,30 га, предназначенная для размещения объектов улично-дорожной сети, площадок благоустройства. Проектом предусмотрено размещение 3-секционного многоквартирного жилого дома 8-этажного (поз. №1) и 1-секционного 8-этажного (поз. №2) многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного

2. Архитектурно-планировочная организация территории						
<p>Данным проектом планировки территории предусмотрено определение характеристик элемента планировочной структуры города Владикавказ. Согласно СП 42.13330.2016 квартал – это планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами. Рассматриваемая территория относится к зоне жилой застройки 3-го типа (Ж-3) согласно Карте функциональных зон городского округа г. Владикавказ.</p> <p>Объектом проектирования является территория площадью 0,51 га, а также территория общего пользования площадью 0,30 га, предназначенная для размещения объектов улично-дорожной сети, площадок благоустройства. Проектом предусмотрено размещение 3-секционного многоквартирного жилого дома 8-этажного (поз. №1) и 1-секционного 8-этажного (поз. №2) многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного</p>						
Инв. №подл.	<div>АРТ-208/20-ППТ-У</div>					Лист
						1
	Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

назначения. Также данным проектом предусмотрено выделение двух земельных участков общего пользования с кодом вида разрешенного использования 12.0.1 (улично-дорожная сеть), 12.0.2 (благоустройство территории) согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

2.1 Современное положение и характеристика территории

Проектируемая территория расположена на левом берегу р. Терек, в западной части города Владикавказ, относящейся к Затеречному округу. Участок проектирования расположен в микрорайоне № 8, ограничен с севера и запада – участками для размещения многоквартирных жилых домов (зона Ж-3); с востока – пр. Доватора; с юга – ул. Калинина. На соседних участках расположены существующие 9-этажные жилые дома.

Рельеф участка относительно ровный, с уклоном на север. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 670,78 до 669,90 м.

Территория проектирования состоит из двух смежных участков. Анализируемый участок с кадастровым номером 15:09:0040303:123 имеет трапециевидную форму; участок с кадастровым номером 15:09:0040303:734 – в плане прямоугольный.

Максимальная протяженность участков с севера на юг составляет 88,0 м, с востока на запад – 60,0 м.

Общая площадь двух участков проектирования (без учёта территории общего пользования) 0,51 га.

Площадь земельного участка общего пользования с условным номером ЗУ1 – 0,11 га. Площадь земельного участка общего пользования с условным номером ЗУ2 – 0,19 га.

2.2 Архитектурно-композиционное решение застройки

Концепция архитектурно-композиционного решения застройки строится на принципе формирования ансамблей среднеэтажной застройки в направлении север-юг.

Исходя из общей архитектурно-композиционной концепции застройки, экономических соображений эффективности освоения проектируемой территории принят тип застройки – среднеэтажная жилая застройка.

На участке запроектировано два многоквартирных 8-этажных жилых дома. На первом этаже имеются встроенно-пристроенные помещения общественного назначения. Здания в плане расположены по диагонали участка. Площадки благоустройства, гостевые парковки и стоянка расположены с западной стороны от жилых домов. Входы в жилые подъезды – со стороны двора. Проезд на дворовую территорию к секциям – кольцевой.

Композиция жилой группы в целом строится на чёткой ритмичной планировке, образующей незамкнутый двор.

Благоустройство жилого двора решается с учётом современной эстетики, колорита современной жилой среды, композиционной связью пространства, малых архитектурных форм, озеленения. Дворовая территория проектируемых жилых домов благоустраивается и озеленяется, там предполагается устройство площадок: детских, для отдыха, физкультурных, гостевых парковок и стоянок. Свободная от застройки территория озеленяется, высаживаются лиственные и хвойные древесно-кустарниковые породы, предусмотрена посадка цветочных растений и посев улучшенного газона.

Основные въезды и подходы на территорию проектирования осуществляются с проектируемого внутриквартального проезда, расположенного параллельно ул. Калинина, а

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №							АРТ-208/20-ППТ-У		/лсчм
											2
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата			

Хранение личных автомобилей жителей предусматривается во встроенном подземном паркинге, частично на открытых площадках, примыкающих к проездам, на территории квартала. Оставшиеся места хранения автотранспортных средств жителей предполагаются на автостоянках, ранее запроектированных в границах микрорайона № 8. Гостевые парковочные места предусматриваются открытыми, примыкающими к проезжей части внутриквартальных проездов.

1. Общая площадь проектируемых многоквартирных жилых зданий, всего 16970,0 м²
2. Общее количество квартир 154 шт.
3. Площадь квартир 11000,0 м²
4. Население в проектируемой жилой застройке при средней жилищной обеспеченности 30м²/чел. 367 жителя
5. Расчётное количество мест для а/машин 110 маш./мест
6. Количество гостевых парковочных мест 28 маш./мест
7. Территория размещения жилых зданий 0,51 га
8. Плотность населения в жилой зоне 720 чел./га
9. Территория общего пользования 0,30 га.