

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченная улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар

527/2021-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2021

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Аббясева Наталья Николаевна

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченная улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар

527/2021-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка

Том 1
(лист 1)

Директор

ГИП /ГАП



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

Краснодар 2021

реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

3. Красные линии

Проект планировки территории. Графическая часть

527/2021-ДПТ -лист 1

Чертеж планировки территории. М 1:1000


527/2021-ДПТ - С1

Лист

2

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Приме- чание
1	527/2021-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планирова- нии Графическая часть	
2	527/2021-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	527/2021-ДПТ (листы 9-10)	Проект межевания территории Текстовая часть Чертежи межевания территории	
4	Приложение 1	Отчёт по инженерно-геодезическим изыска- ниям ИП Степанов О.Е.	
5	Приложение 2	Технический отчет по оценке эффектив- ности функционирования участка улич- но-дорожной сети при вводе в эксплуа- тацию ЖК «Березовый» в г. Краснодаре (транспортное моделирование) ИП Фиалкин Вячеслав Владимирович	
6	Приложение 3	Схема расположения технических средств организации дорожного движе- ния М 1:2500, 1:1000 (на 2 листах), ИП Ковалев В.В.	
7	Приложение 4	Согласованная концепция православно- го храма	

--	--	--	--	--	--

527/2021-ДПТ- СГ							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		
					07.21		
				Состав градостроительной документации	Стадия	Лист	Листов
ГИП/ГАП		Сечь,Д.Е.			ДПТ	1	1
					МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Введение

Основные положения о планировке территории изложены в ст.42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ ст.32;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78;
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	527/2021 - ДПТ - ПЗ 1			
ГАП		Сечь Д.Е.			07.21	Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	39
Вед.спец.		Еременко Н.А.			07.21		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		
Н.контроль		Сечь Д.Е.			07.21				

- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар от 30 января 2007г. N 19 п.6.;
- "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Исходные данные:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 24.05.2021 г. № 1971 «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулка Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар»;
- Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее ГИСОГД) №29/4826-1 от 08.04.2021 г.;
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края №78-19-10035/21 от 01.07.2021.

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар предусматривается размещение объектов местного значения:

- дошкольного образовательного учреждения вместимостью 300 мест (проектом предусмотрено размещение дошкольного образовательного учреждения вместимостью 350 мест);
- трех объектов физической культуры и массового спорта;
- одного объекта культуры.

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар планируемые объекты регионального значения отсутствуют.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденного Решением городской Думы от 30.01.2007 N 19 п.6, проектируемая территория расположена в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения – **ОД1**, зона застройки многоэтажными жилыми домами (Высотой здания не более 63м) – **Ж4**, для которых установлены соответствующие регламенты, учет которых необходим при размещении каждого конкретного объекта капитального строительства.

Улично-дорожная сеть, благоустройство территории:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;
максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.

4. Предельный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

Параметры застройки территории в зоне Ж4 - для Многоэтажной жилой застройки (высотной застройки):

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – 7000 кв. м;

в случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введен в эксплуатацию) минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

в случае образования земельного участка под объектом капитального строительства, разрешение на строительство которого выдано до вступления в силу настоящих Правил минимальная площадь земельных участков – в соответствии с градостроительным регламентом, действовавшим в период выдачи разрешения на строительство;

максимальная площадь земельных участков – 25000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в условиях сложившейся застройки:

допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов;

минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструк-

ции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.

4. Максимальная высота – 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли.

5. Возможно размещение высотных доминант до 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части таких зданий и не более 63 м; при подсчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается.

Устройство высотных доминант не допускается ближе 50 м до зон застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

6 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%, до 40% – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Процент застройки подземной части не регламентируется.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

8. Коэффициент плотности застройки земельного участка определяется проектом планировки территории, с учетом соблюдения коэффициента плотности застройки квартала в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и не может превышать для застройки одного участка:

9 – 11 этажей – 1,8;

12 – 13 этажей – 2,0;

14 – 16 этажей – 2,2;

17 – 18 этажей – 2,4.

Параметры застройки территории в зоне Ж4 - для Предоставление коммунальных услуг:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений не подлежит установлению.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности,

нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

Параметры застройки территории в зоне **ОД1** - Дошкольное, начальное и среднее общее образование:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. дошкольных образовательных организаций:

минимальная площадь на 1 место для отдельно стоящих зданий при вместимости:

до 100 мест – 40 кв. м;

свыше 100 мест – 35 кв. м;

минимальная площадь на 1 место для встроенных при вместимости:

более 10 мест – не менее 29 кв. м.

Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25% в условиях реконструкции.

максимальная площадь – не подлежит установлению;

1.2. общеобразовательных организаций:

минимальная площадь на 1 место:

свыше 40 до 400 мест – 55 кв. м;

свыше 400 до 500 мест – 65 кв. м;

свыше 500 до 600 мест – 55 кв. м;

свыше 600 до 800 мест – 45 кв. м;

свыше 800 до 1100 мест – 36 кв. м;

свыше 1100 до 1500 мест – 23 кв. м;

свыше 1500 до 2000 – 18 кв. м;

2000 и более – 16 кв. м.

Размеры земельных участков могут быть уменьшены:

на 20% – в условиях реконструкции.

максимальная площадь – не подлежит установлению;

1.3. организаций дополнительного образования:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению;

2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц:

в г. Краснодар – 25 м;

в сельских населённых пунктах – 10 м.

3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

3.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений:

дошкольной организации – 3;

общеобразовательных организаций – 3;

организации дополнительного образования – 4.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

дошкольной образовательной организации – 40%;

общеобразовательной организации – 40%;

организации дополнительного образования детей – 60%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

Параметры застройки территории в зоне **ОД1** - Хранение автотранспорта (условно разрешенный вид):

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – 15000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м;

расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

Плотность застройки территории

Плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

Значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в Правилах землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6.

Данным проектом не превышаются значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории.

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%, до 40% – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, процент застройки подземной части не регламентируется.

Процент застройки для многоэтажной многоквартирной жилой застройки не превышает 20%.

Дифференциация жилых домов по этажности в части процентного соотношения составляет для 9 этажных домов - 67%, для 18 этажных домов 33%.

Номер блока	Этажность	Площадь застройки надземной части зданий, м2	%
блок 1.1	18	693	
блок 1.2	9	742,5	
блок 1.3	9	346,5	
блок 1.4	18	693	
блок 1.5	9	693	
блок 2	9	744	
блок 3.1	18	693	
блок 3.2	9	742,5	
блок 3.3	9	346,5	
блок 3.4	18	693	
блок 3.5	9	693	
блок 4.1	9	744	
блок 4.2	18	744	
блок 4.3	9	744	
блок 4.4	18	744	
блок 4.5	9	744	
блок 5.1	9	499	
блок 5.2	9	499	
блок 5.3	9	499	
блок 5.4	9	499	
Итого:		12796	
Площадь застройки 9-эт. зданиями		8536	67
Площадь застройки 18-эт. зданиями		4260	33

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, коэффициент плотности застройки земельного участка для 9–11 этажей – 1,8; для 17–18 этажей – 2,4. Учитывая перемен-

ную этажность многоэтажных жилых домов (9, 18 этажей) коэффициент плотности застройки составляет:

$$(1,8*67+2,4*33)/100=2,0$$

Коэффициент плотности застройки для многоэтажной многоквартирной жилой застройки составляет 2,0, что не превышает нормативное значение (застройка 9-ти этажными домами 65%, застройка 18-ти этажными домами – 35 %).

Расчет коэффициента плотности застройки территориальных зон произведен в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

$$105495,6/87913=1,2, \text{ где}$$

105495,6 кв. м – площадь всех этажей зданий и сооружений;

87913 кв. м – площадь территориальной зоны застройки многоквартирными жилыми домами.

Таким образом, коэффициент плотности застройки зоны застройки многоквартирными жилыми домами соответствует нормативному 1,2.

Для общественно-деловой многофункциональной застройки:

$$(4196+30240)/33541=1,03, \text{ где}$$

30240 кв. м – площадь всех этажей многоуровневых парковок;

4196 кв. м – площадь всех этажей детского сада;

33541 кв. м – площадь территориальной зоны застройки общественно-деловой зоны.

Таким образом, коэффициент плотности застройки зоны застройки общественно-деловой зоны не превышает нормативный коэффициент 3,0.

Площадь застройки, а так же общая площадь зданий уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

Численность населения

Численность населения определена в соответствии с п.5 статьи 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных домах для массового типа жилого дома - 30 м² на чел. (табл. №1), следовательно:

$$100\ 384 \text{ кв. м} / 30 \text{ кв.м} = 3346 \text{ чел.}$$

Где: 100 384 кв. м – общая площадь квартир;

30 кв. м - расчетный показатель минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных домах.

Расчет плотности населения.

В соответствии с п.4 статьи 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, расчетная плотность населения должна быть не более 300 чел/га.

Расчетная территория в границах элементов планировочной структуры, принятая для расчета населения, составляет:

$$7,33 + 1,23 + 0,03 + 1,18 + 0,91 + 0,72 + 0,05 = 11,45 \text{ га}$$

где:

- территория многоэтажной жилой застройки – 7,33 га;
- территория дошкольных образовательных организаций – 1,23 га;
- территория осуществления религиозных обрядов – 0,03 га;
- территория многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей и плоскостных автостоянок – 1,18 га;
- территория озеленения общего пользования – 0,91 га;
- территория площадок для занятия спортом – 0,72 га;
- территория объектов инженерной инфраструктуры – 0,05 га.

Расчет плотности населения:

$$3346 \text{ чел.} / 11,45 \text{ га} = 292 \text{ чел/га.}$$

Где: 3346 чел – население в границах проектируемой территории;

11,45 га - территория в границах элемента планировочной структуры, взя-
тая для расчета населения.

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

В границах проектируемой территории предполагается выделение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- многоэтажной жилой застройки (9-18 этажей);
- объектов социального назначения (дошкольной образовательной организации, плоскостных спортивных сооружений, библиотеки (встроено-пристроенные) на 45 тыс. хранения);
- объекта для осуществления религиозных обрядов (храм);
- объектов хранения автотранспорта;
- объектов инженерной инфраструктуры.

Границы зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры были определены на проектируемой территории в соответствии с концепцией объемно-пространственного решения застройки, нормативных радиусов доступности и создания непрерывных и беспрепятственных пешеходно-транспортных подходов и подъездов к ним.

Социальная инфраструктура

Проектом предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения вместимостью 350 мест, объекта культуры – библиотека на 45 тыс. единиц хранения), плоскостных спортивных сооружения, а также объекты общественно-делового и коммерческого назначения.

Дошкольные образовательные организации.

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях принята согласно п.2 статьи 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар, где дети дошкольного возраста составляют 104 ребенка на 1000 жителей.

Расчет потребности социальных объектов:

$$3346 * 104 / 1000 = 348 \text{ детей дошкольного возраста.}$$

Проектом предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения вместимостью 350 мест.

Общеобразовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях принята согласно п. 3 статьи 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», где дети школьного возраста составляют 126 учащихся на 1000 жителей.

Согласно п 4.3. «СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» вместимость зданий (расчетное число обучающихся) определяют заданием на проектирование исходя из организационно-педагогической структуры, градостроительных и демографических условий, а также в соответствии с осуществляемой общеобразовательной организацией общеобразовательной деятельностью в соответствии с уровнями образования, определенными федеральным законом, проектом предусмотрено обеспечение детей следующими уровнями образования:

- начальное общее образование (1-4 классы);
- основное общее образование (5-8 классы);
- среднее общее образование (9-11 классы).

Расчет потребности социальных объектов:

$3346 * 126 / 1000 = 422$ детей школьного возраста.

Нормативная потребность общеобразовательными организациями обеспечивается за счет прилегающей территории, на которую утверждена документация по планировке территории (Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 20.10.2021 г. № 4767 «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах земельного участка, расположенного в районе поселка отделения №3 СКЗНИИСиВ»).

Согласно Постановлению администрации муниципального образования город Краснодар от 20.10.2021 г. № 4767, проектом предусмотрено размещение общеобразовательной организации вместимостью 1825 учащихся при потребности 1095 мест ($8687 * 126 / 1000 = 1095$ детей школьного возраста, где 8687 – численность населения на прилегающей территории в 40,5 га).

Профицит мест составляет 730 мест, о чем представлено гарантийное письмо (см. том 2 Исходные документы).

Таким образом, потребность в общеобразовательных организациях покрывается 100% за счет школы на прилегающей территории.

Строительство общеобразовательного учреждения на 1825 учащихся предусмотрено на участке с кадастровым номером 23:43:0107001:44745 в первом этапе строительства. Указанная общеобразовательная организация находится за границами территории, в отношении которой подготовлена документация по планировке территории.

Объекты здравоохранения.

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами здравоохранения (поликлиника) принята согласно таб. 14 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», где на 1000 жителей необходимо 18,15 посещений в смену.

Расчет потребности социальных объектов:

$3346 * 18,15 / 1000 = 61$ посещение в смену.

Проектом предусматривается размещение медицинского центра во встроенно-пристроенных помещениях жилого дома.

Так же, согласно генеральному плану на участке с кадастровым номером 23:43:0108020:15080 предусмотрен планируемый к размещению объект регионального значения, относящегося к области здравоохранения - поликлиника на 700 посещений в смену. Данный объект находится в допустимом уровне территориальной доступности (не более 1000 м).

Объекты физической культуры и массового спорта.

Согласно таб. 15 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть объекты физической культуры и массового спорта из расчета 70 м² общей площади помещений для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона на 1000 человек.

$3346 * 70 / 1000 = 234$ м²

Проектом предусматривается размещение физкультурно-оздоровительных залов площадью 234 м² во встроенно-пристроенных помещениях общественно-делового назначения, которые включают в себя самое необходимое для оздоровления и активного отдыха.

А так же предусмотрено размещение объектов местного значения в области спорта - плоскостных спортивных сооружений общей площадью 9000 м² (3 x 3000 м²).

Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).

Объекты социального и культурно-бытового назначения, для многоэтажной жилой застройки, размещаются во встроенно пристроенных помещениях и первых этажах многоквартирной жилой застройки, а так же в отдельно стоящих общественно-деловых комплексах. Объекты социального и культурно-бытового

назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки).

Расчет планируемых объектов, а также ориентировочная потребность в рабочих местах, создаваемых на рассматриваемой территории и позволяющим части планируемого населения, при переезде в формируемый микрорайон, найти возможность получения работы в формате «у дома».

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норма по НГПКК и МНГПКК	Необходимо по расчету	Принято проектом	Предлагаемое количество сотрудников, рабочих мест	Основание и размещение	
1	2	3	4	5	6	7	8	
	Население всего (утверждаемая часть)	человек	3346					
Учреждения образования								
1	Детская образовательная организация	мест	104 на 1000 человек	348	350	~ 70 на 1 ДОО на 350 мест	Постановление Минтруда РФ от 21.04.1993№88	
2	Общеобразовательные школы	учащихся	126 на 1000 человек	422	-	-	Приказ министерства образования от 31 мая 2005 года№409 Согласно генеральному на прилегающей территории	
Учреждения здравоохранения и социального обслуживания								

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норма по НГПКК и МНГПК	Необходимо по расчету	Принято проектом	Предлагаемое количество сотрудников, рабочих мест	Основание и размещение
3	Поликлиники	посещений в смену	18,15 на 1000 человек	61	-	-	Приказ министерства здравоохранения и социального развития РФ от 15 мая 2012г.№543н Согласно генеральному плану на участке с кадастровым номером 23:43:0108020:15080
4	Аптеки (на 9 тыс.чел)	объект	1	1	1	3	
Физкультурно-спортивные сооружения							
5	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона	м2	70 м2 общей площади на 1000 человек	234	240	7	В первых этажах многоквартирных жилых домов
6	Территория плоскостных спортивных сооружений квартального (микрорайонного) значения	га	0,1 на 1000 человек	0,33	0,9	-	Предусмотрено в общественно-деловых комплексах
7	Бассейн общего пользования жилого района	м2 зеркала воды	20 на 1000 человек	67	-	-	
8	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	м2	50 на 1000 человек	167	-	-	В составе встроенно-пристроенных помещений на базе внеклассной работы школы
9	Танцевальные залы	мест	6 на	10	-	-	

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норма по НГПКК и МНГПКК	Необходимо по расчету	Принято проектом	Предлагаемое количество сотрудников, рабочих мест	Основание и размещение
			1000 человек				
10	Клубы	мест	80	268	-	-	Предусмотрено в общественно-деловых комплексах
11	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. хранения	4 на 1000 человек	13,38	45	6	В первых этажах многоквартирных жилых домов
Предприятия торговли и общественного питания							
12	Магазины продовольственных товаров	м2 торг.пл. площади	70 на 1000 человек	234	240	20 (5x4)	5 объектов по 48 м2 торг.пл. в первых этажах многоквартирных жилых домов
13	Магазины непродовольственных товаров	м2 торг.пл. площади	30 на 1000 человек	100	100	14(7x2)	2 объекта по 50 м2 торг.пл. В первых этажах многоквартирных жилых домов
14	Предприятия общественного питания	мест	8 на 1000 человек	27	30	10	1 кафе на 30 посадочных мест
15	Магазины кулинарии-	м2 торг.пл. площади	3 на 1000 человек	10	10	2	1 на 10 м2 торг.пл.
Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания							
16	Предприятия бытового обслуживания	мест	2 на 1000 человек	7	7	14	В первых этажах многоквартирных жилых домов
17	Прачечные	кг	10 кг белья в смену на 1000 чел	33	33	1	

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норма по НГПКК и МНГПК	Необходимо по расчету	Принято проектом	Предлагаемое количество сотрудников, рабочих мест	Основание и размещение
18	Химчистки	кг	4 кг белья в смену на 1000 чел	13	13	3	
19	Отделение связи	объект	1 на 9 тыс. чел	1	1	5	
20	Отделение банков	касса	0,1 на 1000 чел	0,3	1	7	
21	Юридическая консультация (1/10тыс.чел)	рабочее место	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел	0,3	-	-	
22	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	1 на 10 тыс. чел	0,3	-	-	
23	Участковый пункт полиции	участковый уполномоченный (1 сотрудник)	1 сотрудник на 2,8 - 3 тыс. чел.	1	1	1	
24	Общественные уборные	объект	3 на 1000 чел	10	10	2	

Озеленение территории

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, площадь озелененной территории микрорайона (квартала) должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека и не менее 25% площади территории жилого района.

Население в границах проектируемой территории - 3346 чел

$3346 \text{ чел.} \times 6 \text{ кв.м} = 2,01 \text{ га.}$

Проектом предусматривается:

$0,91 + 2,3 + 0,12 = 3,33 \text{ га, где}$

- озелененные территории общего пользования – 0,91 га;
- внутридворовое озеленение - 2,3 га.
- придорожное озеленение - 0,12 га.

Площадь озелененной территории микрорайона составляет 3,33 га, что составляет 27% от всей территории ($12,14 \text{ га} \times 27\% = 3,33 \text{ га}$).

На 1 человека приходится 9,9 кв.м озеленения, что превышает норматив.

Дополнительно к озеленению земельных участков для размещения объектов капитального строительства, проектом предусматривается высадка деревьев (лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) на проектируемой территории общего пользования.

1.2.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры

Коммунальная инфраструктура

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

климатический район для проектирования –IIIБ

расчетная зимняя температура для отопления - минус 19

расчетная летняя температура (параметр А) - + 28.6,

средняя годовая температура для отопления - +20С

продолжительность отопительного периода – 149 дней

Сейсмичность района – 8 баллов.

Нормативная глубина промерзания под оголенной от снега поверхностью в районе работ составляет для глинистых грунтов 0,8 м.

Расчетное население 3346 человек.

Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры

Таблица 2

№ п.п	Наименование ресурса	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету
		Ед.измерения	Величина	
1	Электропотребление	МВт. ч/год на 1 чел.	2,64	8833,44
2	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	тыс.м3/год на 1 чел.	0,12	401,52
3	Водоснабжение	тыс.л/сут. на 1 жителя	0,25	836,5
4	Бытовая канализация	% от водопотребления	-	836,5
5	Дождевая канализация	м3/сут. с 1 га территории	50	607

Проектом предусматривается размещение пяти трансформаторных подстанций, для которых проектом предусматривается образование земельных участков площадью от 56 до 64 кв.м каждый.

Транспортная инфраструктура.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом МО город Краснодар.

Подъезд к проектируемой территории осуществляется через улицу Декоративную с севера и через проезд Душистый с юга. В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, предусмотрены улицы и дороги местного значения: проезды основные, соединяющие ул. Декоративную, пер. Душистый и ул. Дорожную. Ширина улицы и дороги местного значения: проезды основные составляет 12 м.

Технический отчет по оценке эффективности функционирования участка улично-дорожной сети при вводе в эксплуатацию ЖК «Березовый» в г. Краснодаре подготовил ИП Фиалкин Вячеслав Владимирович. На его основе подготовлена и согласована начальником отдела организации дорожного движения (от 17.12.2021 г.) и директором Департамента транспорта и дорожного хозяйства МО г.Краснодар (от 21.12.2021 г.) схема расположения технических средств организации дорожного движения.

Предусмотренная сеть бульваров, пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям.

Для постоянного хранения автотранспорта населения в границах проектируемой территории предусматривается размещение двух многоуровневых парковок вместимостью по 510 мест каждая, а так же наземные автостоянки (парковочные места).

В результате принятых решений в документации по планировке территории, было выполнено распределение парковочных мест и выделение участка для размещения многоуровневой автостоянки для постоянного хранения автомобилей жителей.

										Лист
										27
527/2020 - ДПТ - ПЗ 1										

Обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктуры
Расчет и размещение автостоянок постоянного хранения автомобилей и
гостевых автостоянок.

Таблица 3

№ п.п	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
	Население в многоэтажных жилых домах			3346
	Квартиры			2334
1	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей, в том числе	0,75 машин на одну жилую единицу	1751	1751
	- наземные автостоянки			381
	- многоуровневые автостоянки			1020
	- подземная парковка			350
2	Гостевые автостоянки (наземные)	40 м/мест на 1000 жителей	134	134
	Итого:		1885	1885

Расчет и размещение автостоянок для социальных объектов.

Согласно решению Городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 г. N 32 п.13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования город Краснодар (таблица 7).

Таблица 4

№ п.п	Наименование автостоянок	Расчетная единица	Количество машино-мест (паковочных мест) на расчетную единицу	Предусмотрено проектом
1	Дошкольные образовательные организации	1 объект	30	30
	Итого:			30

Расчет и размещение автостоянок для объектов общественно-делового назначения.

Согласно решению Городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 г. N 32 п.13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования город Краснодар (таблица 7), согласно приказу Департамента по архитектуре и

градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015г. «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (таблица 108), свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (Таблица Ж.1) произведен расчет паковочных мест для объектов общественно-делового назначения:

Таблица 5

№ п.п	Наименование автостоянок	Расчетная единица	Количество машино-мест (паковочных мест) на расчетную единицу	Предусмотрено проектом	Основание
1	Аптеки и аптечные магазины торговой площадью до 25 кв. м	1 объект	3	3	решение Городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 г. N 32 п.13 «Об утверждении МНГП г. Краснодар таблица 7
2.	Спортивные тренажерные залы	100 кв. м общей площади + 100 работающих	15 + 17	36+2	
3	Центральные, специальные и специализированные библиотеки, интернет-кафе	100 мест для посетителей	18	18	свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* Таблица Ж.1
4	Предприятия торговли с площадью торговых залов до 50 кв. м	100 кв. м торговой площади	7	92	решение Городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 г. N 32 п.13 «Об утверждении МНГП г. Краснодар таблица 7
5	Рестораны и кафе местного районного значения	5 посадочных мест	1 место	6	приказ Департамента по архитектуре и градостроительству

№ п.п	Наименование автостоянок	Расчетная единица	Количество машино-мест (парковочных мест) на расчетную единицу	Предусмотрено проектом	Основание
					Краснодарского края №78 от 16.04.2015г. «Об утверждении НПП Краснодарского края таблица 108
	Итого:			157	

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено 100% обеспечение местами для хранения автотранспортных средств в размере 2100 машино-мест (потребность 2072), из них 1020 мест – на многоуровневых парковках, 730 наземных парковочных мест, 350 мест подземных парковок.

Организация движения общественного транспорта

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспектив развития.

При разработке организации транспортного обслуживания населения проектом учитывается быстрота, комфорт и безопасность транспортных передвижений жителей микрорайона.

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспектив развития.

При разработке организации транспортного обслуживания населения проектом учитывается быстрота, комфорт и безопасность транспортных передвижений жителей микрорайона.

Согласно генерального плана муниципального образования город Краснодар движение общественного транспорта по магистральным улицам районного

значения за границами проектируемой территории по улице Душистая и улице Дорожная, маршрутного такси по ул. Декоративная.

Так же проектом разработаны основные пути движение велосипедного транспорта. Проектом предусмотрено создание сети межквартальных велосипедных маршрутов с выделенными полосами для велосипедов и установкой велостоянок у всех основных объектов по обслуживанию населения.

Основные технико-экономические показатели проекта

№	Наименование	Минимально допустимый уровень обеспечения	Единица измерения	Нормативные показатели	Фактические показатели
1	Население		чел	-	3346
2	Плотность населения		чел/га	до 300	292
3	Общественные здания и сооружения, в том числе				
	общеобразовательные организации	126 мест на 1 тыс. жителей	учащихся	422	
	дошкольные образовательные организации	104 места на 1 тыс. жителей	мест	348	350
	поликлиника	18,15 посещений в смену на 1 тыс. жителей	посещ.	61	
	Объекты физической культуры и массового спорта, в том числе				
	местного значения согласно генеральному плану плоскостные спортивные сооружения		м2	9000	9000
	объекты физической культуры и массового спорта	70 м2 общей площади помещений для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона на 1000 человек		234	234
	Территория плоскостных спортивных сооружений	0,1 га на 1000 чел.	га		0,33

№	Наименование	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Единица измерения	Нормативные показатели	Фактические показатели
	квартильного (микрорайонного) значения				
4	Жилищная обеспеченность		кв.м		30
5	Жилищный фонд (общая площадь квартир), в том числе		кв.м		100 384
6	Количество квартир		штук		2334
7	Процентное соотношение многоквартирных многоэтажных жилых домов по этажности				
	9-ти этажных		%		33
	18-ти этажных		%		67
8	Парковочные места, в том числе		штук	2072	2100
	- автостоянки для постоянного хранения автомобилей жителей многоквартирных домов	(0,75 машино-места на квартиру)	штук	1751	1751
	- гостевые автостоянки	(40 машино-мест на 1000 жителей)	штук	134	134
	- автостоянки для социальных объектов	по расчёту	штук	30	30
	- автостоянки для временного хранения автотранспортных средств посетителей и работников объектов общественно-делового и коммерческого назначения	по расчёту	штук	157	157
9	Площадь озелененной территории микрорайона (квартала)	6 м2 на 1 чел.	м2		9,1
		Не менее 25%	га	3,03	3,03

1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Сведения об объектах федерального значения, объектах регионального значения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара 02.09.2020 №100 п.1 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар», проектируемая территория расположена в зоне планируемых к размещению объектов местного значения: дошкольного образовательного учреждения вместимостью 300 мест (проектом предусмотрено размещение дошкольного образовательного учреждения вместимостью 350 мест), объекты культуры – библиотека на 45 тыс. единиц хранения, плоскостные спортивные сооружения общей площадью 9 тыс. кв.м.

Данный проект реализует вышеуказанные объекты местного значения. А так же предусматривается размещение объектов общественно-делового и коммерческого назначения.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов федерального, регионального значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся.

которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Этапы строительства объектов капитального строительства.

Проектом предусматривается 3 очереди планируемого развития территории:

Первая очередь

- строительство дошкольной образовательной организации на 350 мест;
- строительство многоуровневой парковки на 510 машино-мест;
- строительство многоэтажных жилых домов с общим количеством квартир 1425 шт., встроенных помещений общественно-делового назначения площадью 1081 м²;
- строительство плоскостных спортивных сооружений (местного значения);
- строительство общеобразовательной организации вместимостью 1825 учащихся, которое реализуется в первом этапе строительства капитального строительства согласно документации по планировке территории, утвержденной Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 20.10.2021 г. № 4767 «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0107001:44745, расположенного в районе поселка отделения №3 СКЗНИИСиВ» Указанная общеобразовательная организация находится за границами территории, в отношении которой подготовлена документация по планировке территории.

Таблица 6

№ блока	Этажность	Площадь квартир	Численность населения исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения 30 м ²
1.1	18	8568	286
1.2	9	4599	153
1.3	9	2070	69

1.4	18	8568	286
1.5	9	4293	143
2.1	9	4408	147
3.1	18	8577	286
3.2	9	4599	153
3.3	9	2070	69
3.4	18	8137	271
3.5	9	3848	128
Итого 1,2,3 блоки		59739	1992

Вторая очередь

- строительство многоуровневой парковки на 510 машино-мест;
- организация площади;
- строительство храма;
- строительство плоскостных спортивных сооружений (местного значения);
- строительство многоэтажных жилых домов с общим количеством квартир 647 шт., встроенных и пристроенных помещений общественно-делового назначения площадью 3187 м², в том числе библиотеки на 45 тыс. единиц хранения, медицинского центра (коммерческого).

Таблица 7

№ блока	Этажность	Площадь квартир	Численность населения исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения 30 м ²
4.1	18	8432	281
4.2	9	3968	132
4.3	18	8449	282
4.4	9	3968	132
4.5	9	4408	147
Итого		29225	947

Третья очередь

- строительство многоэтажных жилых домов с общим количеством квартир 262 шт., встроенных и пристроенных помещений общественно-делового назначения площадью 1962 м²;

- строительство подземной парковки вместимостью 350 машино-мест;

- строительство плоскостных спортивных сооружений (местного значения).

Таблица 8

№ блока	Этажность	Площадь квартир	Численность населения исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения 30 м ²
5.1	9	2792	286
5.2	9	2776	153
5.3	9	2776	69
5.4	9	3076	286
Итого		11420	381

Автомобильные дороги, а так же благоустройство, плоскостные спортивные площадки и зеленые насаждения общего пользования строятся параллельно всем этапам строительства.

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в документации по планировке территории они не приводятся.

3. Красные линии

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция, таб.7), Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар (табл.52 прим.1).

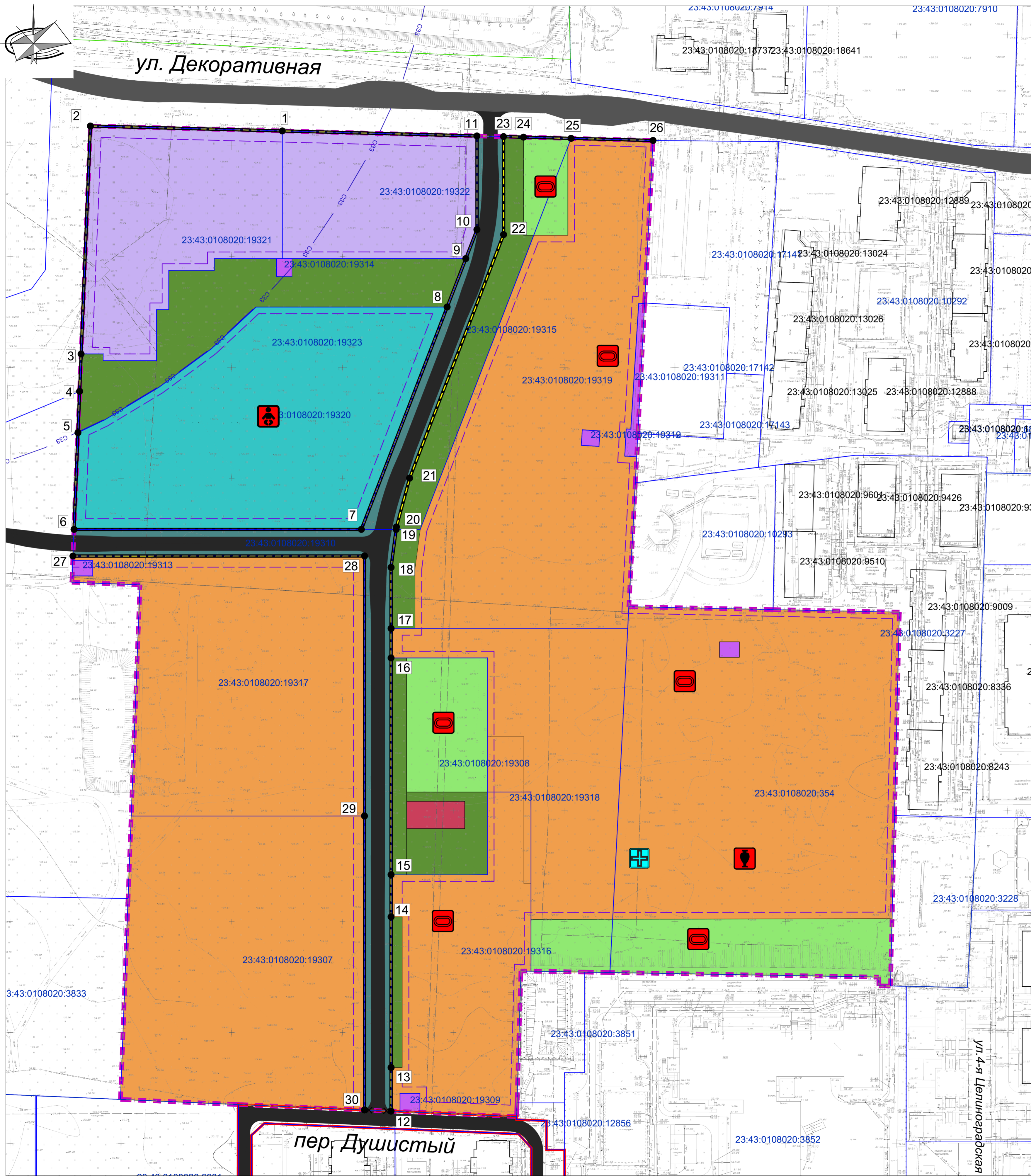
Проектом предусматривается установление красных линий.

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

Таблица 9

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	490841.94	1379179.45
2	490843.08	1379092.84
3	490740.18	1379089.95
4	490723.3	1379089.48
5	490704.68	1379088.96
6	490660.99	1379087.73
7	490662.64	1379217.39
8	490763.44	1379254.85
9	490785.41	1379263.01
10	490798.52	1379267.88
11	490840.79	1379267.34
-	-	-
12	490400.38	1379234.13

№ точек	Координаты	
	X	Y
13	490420.03	1379233.88
14	490488.01	1379233.02
15	490507.02	1379232.78
16	490604.81	1379231.55
17	490618.11	1379231.39
18	490645.67	1379231.04
19	490662.83	1379233.1
20	490663.93	1379233.23
21	490686.01	1379238.88
22	490796.43	1379279.91
23	490840.63	1379279.34
24	490840.51	1379288.35
25	490840.23	1379309.84
26	490839.74	1379346.84
-	-	-
27	490648.98	1379087.39
28	490650.66	1379218.98
29	490533.37	1379220.45
30	490400.75	1379222.12



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- существующие красные линии
- отменяемые красные линии
- утверждаемые красные линии
- граница элемента планировочной структуры
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений
- границы земельных участков, согласно сведениям ГКН, номер

- характерные точки устанавливаемых красных линий
- озелененные территории общего пользования микрорайона
- территория инженерно-транспортной инфраструктуры
- плоскостные спортивные сооружения местного значения (9000м2)

Объекты инженерной и транспортной инфраструктур

- линии, обозначающие улицы, дороги, проезды

Границы зон с особыми условиями использования территории

- граница санитарно-защитной зоны

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства многоэтажной многоквартирной жилой застройки
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства дошкольной образовательной организации на 350 мест
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для осуществления религиозных обрядов
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей

Планируемые объекты местного значения

- дошкольное образовательное учреждение на 350 мест (проект)
- объекты культуры - библиотека на 45 тыс. единиц хранения (проект)
- плоскостное спортивное сооружение

Планируемые объекты иного значения

- медицинский центр (коммерческий)

Баланс территории

Наименование	Показатели	
	га	Процентное соотношение, %
Площадь территории в границах проектирования	12,14	
Площадь территории улично-дорожной сети	0,7	
Площадь в границах элемента планировочной структуры, в том числе территория многоэтажной жилой застройки 9-18 этажей	11,45	100,0
территория дошкольных образовательных организаций	7,33	64,0
территория осуществления религиозных обрядов	1,23	10,7
территория озеленения общего пользования	0,03	0,3
территория площадок для занятия спортом	0,91	7,9
территория площадок для занятия спортом	0,72	6,3
территория многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей и плоскостных автостоянок	1,18	10,3
территория объектов инженерной инфраструктуры	0,05	0,4

Примечания:
1. Границы существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории отсутствуют.

		527/2021-ДПТ			
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченный улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулок Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Сечь Д.Е.				07.21
Основная часть				стадия	лист
Вед. спец.	Еременко Н.А.				07.21
Чертеж планировки территории М 1:1000.				ППТ	1
Н.контр.	Сечь Д.Е.				07.21
					МБУ "Институт Горкадастрпроект"