

**ИП Щербинин Ю. Д.**  
**350901, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жлобы, д. 1/1, кв. 63**  
**ИНН 231102055206 ОГРНИП 312231121300119**

**«Многоэтажная жилая застройка в районе пос. Знаменский,  
Карасунского округа г. Краснодар»**

**Проект планировки территории**  
(Утверждаемая часть)

**20008- ПЗ.1, ПШТ.1**  
**Том 1**

Краснодар, 2020 год.

**ИП Щербинин Ю. Д.**  
**350901, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жлобы, д. 1/1, кв. 63**  
**ИНН 231102055206 ОГРИП 312231121300119**

**Договор: № 20008 от 22.06.2020 г.**

**Заказчик: ООО СИК «Девелопмент-Юг»**

**«Многоэтажная жилая застройка в районе пос. Знаменский,  
Карасунского округа г. Краснодар»**

**Проект планировки территории**  
**(Утверждаемая часть)**

**20008 - ПЗ.1, ППТ.1**  
**Том 1**

Главный инженер

Главный инженер проекта



Т.В. Стрельников

А.З. Абульфат

Краснодар, 2020 год





Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	20008 – ППТ.1	<b>Проект планировки территории (Утверждаемая часть)</b> Пояснительная записка Графические материалы	
2	20008 – ППТ.2	<b>Проект планировки территории (Материалы по обоснованию)</b> Пояснительная записка Графические материалы	

Взам. инв. №								
	Подпись и дата							
Инв. № подл.		<b>20008 – СП</b>						
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист
ГИП		Абульфат			11.20	ППТ		
Разраб.		Агошкова			11.20	<b>Состав проекта</b> ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар		

## 1. Общие положения

Документация по планировке территории (проект планировки) «Многоэтажная жилая застройка в районе пос. Знаменский, Карасунского округа г. Краснодар», разработана на основании следующих документов:

1. Договора № 20008 от 22.06.2020 г.
2. Постановление администрации муниципального образования город Краснодар о разрешении подготовки документации по планировке территории, расположенной в поселке Знаменском в Карасунском внутригородском округе города Краснодара № 5280 от 21.07.2015 г.
3. Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар от 02.11.2020г. № 29/13153-1.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0439016:4 №99/2020/354634457 от 16.10.2020г, относящийся к категории земель - земли населённых пунктов.
5. Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-19-13223/20 от 20.10.2020г.;
6. Топографическая съемка М 1:500 в электронном виде.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории.

Основная цель разработки проекта планировки заключается в том, чтобы определить основные направления и параметры развития планировочной структуры квартала жилой застройки в границах основных городских магистралей, увязать планируемую транспортную инфраструктуру с улицами и дорогами общегородской сети, определить параметры и места возможного расположения объектов социальной инфраструктуры, а также определить архитектурно – планировочное и объемно – пространственное решение застройки.

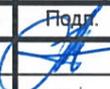
Данным проектом решаются вопросы:

- определение этажности, параметров и плотности застройки;
- определение параметров объектов социального и культурно-бытового обслуживания;
- определение ориентировочных технико-экономических показателей;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

<b>20008 – ПЗ.1</b>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подл.	Дата
		Абульфат			11.20
		Агошкова			11.20
Пояснительная записка (утверждаемая часть)					
Стадия			Лист		Листов
ППТ			1		20
ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар					

- определение параметров улиц, проездов, пешеходных зон, озеленения и благоустройства территории и увязка их с объектами общегородской сети;
- определение параметров инженерного обеспечения.

Проект планировки выполнен в соответствии со следующими документами:

- Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара №100 п.1 от 02.09.2020 года, (разработан ООО «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», г. Санкт-Петербург).
- Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015);
- Градостроительным Кодексом Краснодарского края от 21.07.2008 года № 1540-КЗ ст.32;
- Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными 16.04.2015г. № 78;
- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 года N 32 п.13 (с изменениями от 19.10. 2017 № 42 п.8);
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.

## 2. Положение о размещении объектов капитального строительства

Проект планировки определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы композиционного решения застройки, культурно-бытовое, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Комплексная работа по планированию территории жилого квартала площадью – 48,2 га включает в себя размещение крупного жилого образования с развитой социальной и коммерческой инфраструктурами.

Согласно сведениям функционального зонирования из генерального плана МО г. Краснодар, утвержденного **решением городской Думы г. Краснодара № 100 п. 1 от 02.09.2020** рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) и в зоне транспортной инфраструктуры; в границах зон планируемых к размещению объектов местного значения – спортивных сооружений, дошкольных образовательных организаций, общеобразовательной организации, организации дополнительного образования, объекта водоотведения.

Категория земель - земли населённых пунктов.

Настоящий проект планировки подготовлен в целях обеспечения устойчивого развития территорий, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством и направлен на реализацию положений, установленных статьей 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

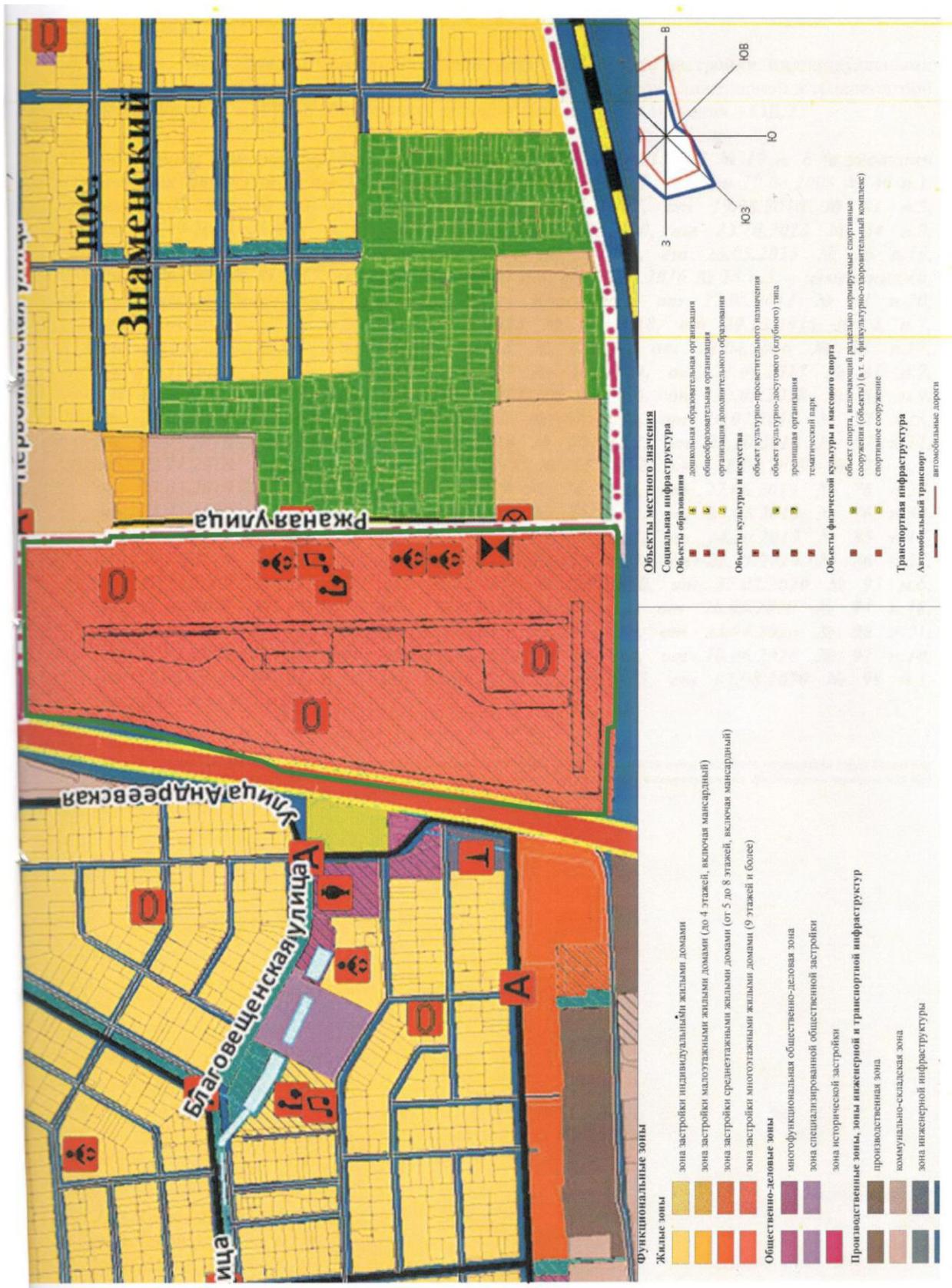
20008 – ПЗ.1

Лист

3

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата



На основном чертеже проекта планировки «Чертеж планировки территории» (Лист 1, Том 1, 20008-ППТ.1), приведено зонирование территорий в целях определения границ зон планируемого размещения объектов различного функционального назначения (социально-культурного, коммунально-бытового и иные объекты капитального строительства) с параметрами застройки, красные линии, разделяющие границы земельного участка и границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

В границах кварталов жилой застройки планируемого жилого образования предполагается выделение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- объектов жилого назначения (многоэтажные жилые дома – 13-16 эт.);
- дошкольных образовательных организаций;
- общеобразовательной организации.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара №100 п.1 от 02.09.2020 года в проекте предусмотрены объекты местного значения:

– плоскостные спортивные сооружения площадью 3000 м2 в количестве 3 штук.

- ДОО по 350 мест в количестве 3 штук. Общая вместимость дошкольных образовательных организаций составит 1050 мест.

- общеобразовательная организация вместимостью 1550 мест.

Застройка рассматриваемого участка предусматривает размещение на нем сопутствующих объектов социального и культурно-бытового обслуживания с выделением территорий общего пользования согласно СП 42.13330.2016, местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 (в ред. от 22.12.2016 №30 п.6, от 20.07.2017 №40 п.17, от 19.10.2017 N 42 п.8) и нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

### 3. Характеристика планируемого развития территории

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории.

Расчет основных показателей проекта планировки выполнен на территорию 48,2 га.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм. инв. №

Подпись и дата

Изм. инв. №

Предлагаемая архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование нового района многоэтажного жилищного строительства г.Краснодара, обеспеченного всеми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования.

В томе 2 (20008-ППТ.2) на листе 11 «Эскиз застройки» представлена предполагаемая схема расположения объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения, на стадии разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться.

### **Расчет плотности населения**

Нормативные показатели плотности застройки, согласно приложения Б, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местными градостроительными нормативами устанавливаются показатели, характеризующие предельно допустимые параметры.

Основными показателями плотности застройки являются:

- **коэффициент застройки** - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- **коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Примечание. 1. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

### **Коэффициент застройки**

$101700 \text{ м}^2 / 482031 \text{ м}^2 = 0,21$ , что соответствует нормативному показателю таблицы Б.1, где для многоэтажных многоквартирных жилых домов коэффициент застройки должен быть не более 0,4.

Где: 482031 м<sup>2</sup> – площадь участка; 101700 м<sup>2</sup> - площадь, занятая под зданиями и сооружениями.

Инд. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	<b>20008 – ПЗ.1</b>	Лист
							6

Коэффициент плотности застройки

578000 м<sup>2</sup> / 482031 м<sup>2</sup> = 1,2, что соответствует нормативному показателю таблицы Б.1, где для многоэтажных многоквартирных жилых домов коэффициент плотности застройки должен быть не более 1,2.

Где: 578000 – суммарная площадь всех этажей зданий и сооружений планируемых к строительству.

Расчет населения

На проектируемой территории предусмотрено строительство жилья эконом-класса комфортности проживания при расчете населения принят показатель жилищной обеспеченности, который составляет 30 м<sup>2</sup>/человека.

302 250 м<sup>2</sup> / 30 м<sup>2</sup> /чел.= 10 075 человек, где:

- 302 250 м<sup>2</sup> – общая площадь квартир (без балконов и лоджий) планируемые к строительству.

Структурирующей ячейкой жилого района является квартал, образованный пересечением улиц. В томе 2 (20008-ППТ.2) на листе 9 «Схема социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения» представлена схема расположения перспективных кварталов жилой застройки, объектов социального и коммунального назначения.

Проектом предусмотрено обеспечение нового жилого образования всеми, необходимыми для нормальной жизнедеятельности объектами социальной инфраструктуры. Расположенные в соответствии с нормативными радиусами доступности, равномерно по всей территории. Проектом предусмотрены три отдельно стоящие дошкольные образовательные организации на 350 мест каждая (общая площадь территории 4,05 га, общая вместимость 1050 мест). А также проектом предусматривается размещение общеобразовательной организации вместимостью 1550 мест (площадь территории 3,5 га).

Данные объекты относятся к объектам капитального строительства местного значения. Объекты капитального строительства федерального, регионального значения на территории отсутствуют.

Дошкольные образовательные организации и общеобразовательную организацию планируется разместить в восточной части участка проектирования. Связь с жилой застройкой планируется обеспечить посредством системы пешеходных аллей и тротуаров, по которым родители с детьми будут беспрепятственно перемещаться от домов к учреждению образования.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

### Технико-экономические показатели

№ п.п.		Единицы измерения	Норма по обеспеченности	Показатели
1	Площадь территории, всего:	га	-	48,2
2	Общая площадь квартир (без летних помещений)	м2	-	302 250
3	Общая площадь квартир (с летними помещениями)	м2	-	329 000
4	Жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	-	30
5	Численность населения	чел.	-	10075
6	Плотность населения	чел/га	300	209
7	Жилые единицы, квартиры	шт.		6853
8	Дошкольная образовательная организация, (детский сад)	Мест Шт.	349 3	350 3
9	Общеобразовательная организация (школа)	Мест Шт.	1269 1	1550 1
10	Поликлиника в многоуровневом паркинге	Посещений в смену Шт.	183 1	100 2
11	Количество парковочных мест	маш. мест	6 155	6 155
12	Площадь застройки	м2	-	101 70
13	Зона озелененных территорий, в том числе:	м2	120 508	132 000
	- озеленение общего пользования	м2	-	65 200
	- озеленение придомовых территорий	м2	-	62 800
	- озеленение специального назначения	м2	-	4000
14	Плоскостные спортивные сооружения	м2 Шт.	3000 3	3000 3
15	Зона транспортной инфраструктуры	м2	-	59 000
16	Зона инженерной инфраструктуры	м2	-	2 000
17	Объект инженерной инфраструктуры (канализационная насосная станция)	Шт.	1	1

#### **4. Характеристика развития систем транспортного обслуживания**

Все проектные решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане МО город Краснодар.

На проектируемой территории сохраняется транспортная инфраструктура, заложенная в генеральном плане: классификация улиц и дорог, трассировка и основное направление магистралей.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

**20008 – ПЗ.1**

Лист

8

Территория ограничена:

- с севера – ул. Первомайской (магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная),
- с юга - полоса отвода железной дороги;
- с востока – ул. Восточный обход (участок Федеральной автомобильной дороги М4 «Дон»);
- с запада – ул. Ржаная (магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная).

Сохранена дифференциация улиц по функциональному назначению. Предполагаемая структура улично-дорожной сети предусматривает оптимальную пешеходную доступность к остановкам общественного транспорта.

При пересечении улично-дорожной сети магистральных трубопроводов соблюдаются следующие принципы (согласно СНИП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» п. 6.34): заглубление участков трубопроводов, прокладываемых под автомобильными дорогами всех категорий, должно быть не менее 1,4 м от верха покрытия дороги до верхней образующей защитного футляра, а в выемках и на нулевых отметках, кроме того, не менее 0,4 м от дна кювета, водоотводной канавы или дренажа.

При проектировании местной дорожной сети, складывающейся из основных и второстепенных улиц в жилой застройке и проездов, учтено, что по ним осуществляется следующие виды внутриквартального движения:

- въезд на территорию с магистралей общегородского значения, ведомственных и индивидуальных машин;
- проезд всех типов автотранспорта, обслуживающего объекты, расположенные на данной территории;
- экстренное передвижение автотранспорта (аварийные, противопожарные, медицинские);
- подъезды к объектам.

Поперечные профили улиц запроектированы в пределах красных линий. При разработке поперечных профилей параметры ряда элементов устанавливаются расчетами и нормами согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Размеры озелененных и разделительных полос, бульваров, дополнительных пешеходных трасс определены планировкой.

Большое внимание при проектировании уделено организации пешеходного движения. Предусмотренная сеть пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

## ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА.

На сегодняшний день сеть общественного транспорта только развивается. Существующий остановочный пункт общественного транспорта расположен на ул. Первомайской вблизи ул. Ржаной.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара №100 п.1 от 02.09.2020 года, предусмотрено размещение двух планируемых остановочных пунктов по ул. Первомайской и ул. Ржаной, а также конечного остановочного пункта и (или) разворотного кольца общественного транспорта по ул. Ржаной.

Все остановочные пункты общественного транспорта расположены в радиусе нормативной доступности (500 метров) от проектируемой территории. Общественный транспорт представлен маршрутным такси и автобусами.

На «Схеме организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта и пешеходных связей» показано развитие сети движения общественного транспорта с устройством остановок и наземных пешеходных переходов.

## СООРУЖЕНИЯ И УСТРОЙСТВА ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ПАРКОВКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.

В городском округе должны быть предусмотрены территории для хранения, парковки и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий исходя из уровня насыщения легковыми автомобилями в соответствии с подпунктом настоящего раздела, а также с учетом сложившегося фактического уровня автомобилизации в конкретных условиях планируемой территории.

Согласно п. 7 Статьи 1. Параметры застройки жилых зон «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» при проектировании многоквартирных домов в границах земельного участка многоквартирного дома следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей из расчета на одну квартиру не менее 0,75 машино-места. Кроме того, в пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 200 м.

При проектировании комплексной застройки микрорайонов (кварталов) и жилых районов допускается предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей вне границ земельного участка жилого дома, объединив их для нескольких жилых домов, в радиусе доступности 250 - 300 м от мест жительства автовладельцев, но не более чем в 800 м.

Изм. № подл.  
Подпись и дата  
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.1

Лист

10

Расчет и размещение автостоянок

№	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
1	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей (6853 квартиры )	0,75 машин на одну жилую единицу	5140	5140
2	Гостевые автостоянки (открытые площадки) для временного размещения легковых автомобилей (10075 жителя)	40 м/мест на 1000 жителей	403	403
3	Автостоянки для дошкольного образовательной организации (для 3-х ДОО)	1 объект не менее 30 м/мест	90 (30м/местх3шт)	90
4	Автостоянки для образовательной организации	1 объект не менее 50 м/мест	50	50
5	Автостоянки для поликлиники (2 поликлиники на 100 посещений в смену и 60 работающих каждая)	на 100 посещений 14 м/мест	28 (14x2)	28
		+ на 100 работающих 20 м/мест	24 (12x2)	24
6	Парковка для помещений общественно-делового и коммерческого назначения (6000 м2 )	7 м/мест на 100 м <sup>2</sup>	420	420
	<b>Итого:</b>		<b>6 155</b>	<b>6 155</b>
	Из них:			
	- в многоуровневых паркингах			4400
	- наземные парковочные места			1 755

Примечания:

1. В границах проектирования предусмотрены места для хранения и парковки автомобилей жителей из расчета на одну квартиру не менее 0,75 машино-места (парковочного места) - согласно п.7 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар (в ред. Решения городской Думы Краснодара от 22.12.2016 N 30 п.6, от 20.07.2017 № 40 п. 17).

2. Парковки с коммерческими помещениями обеспечены машино-местами в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (с изменениями на 14 мая 2020 года), которые составляют 7 м/мест на 100 м2 торговой площади.

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено 100% обеспечение жителей местами для постоянного хранения автотранспортных средств. На последующих стадиях проектирования количество парковочных мест для коммерции

Инва. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

будет уточняться.

На листе 5 «Схема организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта и пешеходных связей» указаны места размещения хранения транспортных средств.

### **5. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания**

Размещение объектов обслуживания (элементов общественной инфраструктуры) выполнено на основе нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78), местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 (в ред. от 22.12.2016 №30 п.6, от 20.07.2017 №40 п.17, от 19.10.2017 N 42 п.8), а также данных генерального плана МО город Краснодар и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На территории района предусмотрена организация комплексной системы обслуживания населения, что особенно важно, учитывая достаточно периферийный характер размещения жилого района в плане города.

Места допустимого расположения объектов обслуживания представлены на «Схеме социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения», лист 9, том 2.

Размещение объектов обслуживания (элементов общественной инфраструктуры) выполнено на основе нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78), местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 (в ред. от 22.12.2016 №30 п.6, от 20.07.2017 №40 п.17, от 19.10.2017 N 42 п.8), а также данных генерального плана МО город Краснодар и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На территории района предусмотрена организация комплексной системы обслуживания населения, что особенно важно, учитывая достаточно периферийный характер размещения жилого района в плане города.

Места допустимого расположения объектов обслуживания представлены на «Схеме социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения», лист 9, том 2.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

Объекты образования (ДОО, Общеобразовательная организация).

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях принята согласно местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 (в ред. от 22.12.2016 №30 п.6, от 20.07.2017 №40 п.17, от 19.10.2017 N 42 п.8), где Минимально допустимый уровень обеспеченности для дошкольных образовательных организаций составляет 104 мест на 1000 жителей, для Общеобразовательных организаций (школа, лицей, гимназия, кадетские училища) – 126 мест на 1000 жителей.

Дошкольная образовательная организация.

$10075 * 104 / 1000 = 1048$  мест.

Где 10075 – проектная численность населения.

Проектом предусмотрено строительство трех ДОО по 350 мест. Общая вместимость дошкольных образовательных организаций составит 1050 мест.

Нормативный показатель размеров земельных участков для отдельно стоящих зданий при вместимости, свыше 100 мест составляет 35 м<sup>2</sup> на 1 место.

$350 \text{ мест} * 35 \text{ м}^2 = 1,23 \text{ га}$  ;

В проекте - 1,35 га.

Таким образом, общая площадь территории под размещение дошкольных образовательных организаций в проекте составляет 4,05 га.

Общеобразовательная организация.

$10075 * 126 / 1000 = 1269$  место.

Данным проектом предусмотрено строительство общеобразовательной организации вместимостью 1550 мест.

Нормативный показатель размеров земельных участков для общеобразовательных организаций составляет 18 м<sup>2</sup> на 1 место.

$1550 \text{ мест} * 18 \text{ м}^2 = 2,8 \text{ га}$ ;

Проектом принято 3,5 га.

Таким образом, расчетная общая площадь территории под размещение общеобразовательной организации составляет 2,8 га. В проекте – 3,5 га.

Размещение образовательных учреждений выполнено с учетом нормативных радиусов доступности и вдали от оживленных магистралей.

Поликлиника.

$10075 * 18,15 / 1000 = 183$  посещения в смену.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

Где 10075 – проектная численность населения. 18,15 – расчетное количество посещений в смену.

Проектом предусмотрена поликлиника в многоуровневом паркинге вдоль ул. М-4 «Дон».

Радиус доступности 1000 м (2 поликлиники по 100 посещений в смену взрослая и детская).

В первых этажах зданий вдоль ул. Первомайской и автодороги М-4 «Дон» предусмотрены помещения коммерческого назначения.

Парковки с коммерческими помещениями обеспечены машино-местами в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (с изменениями на 14 мая 2020 года), которые составляют 7 м/мест на 100 м<sup>2</sup> торговой площади.

Объекты соцкультбыта и коммерческого назначения размещаются в отдельно стоящих зданиях, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных артерий и во встроенно-пристроенных помещениях. Здесь планируются магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки) и прочие объекты ежедневного обслуживания населения. Размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания приведено на «Схеме социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения», лист 9.

## 6. Характеристика инженерно-технического обеспечения

### Общая часть

Решения по инженерному оборудованию территории жилого района выполнены на основании технических соображений собственников земельных участков ранее выполненных проектных предложений по инженерному обеспечению территории.

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

- климатическая зона IIIБ; по СНиП 23-01-99\*.
- расчетная температура наружного воздуха - минус 19°С;
- расчетная летняя температура - +28,6 °С;
- средняя годовая температура - +20 °С;
- вес снегового покрова для района по СНКК 20-303-2002 -1,2кПа;
- расчетная снеговая нагрузка 1,2кПа;

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

						20008 – ПЗ.1	Лист
							14

- расчетная ветровая нагрузка 0,53кПа;
- продолжительность отопительного периода - 149 дней;
- сейсмичность района – менее 7 баллов.
- нормативная глубина промерзания под оголенной от снега поверхностью в районе работ составляет для глинистых грунтов 0,8 м.

В томе 2 на Листе 10 «Схема инженерных сетей» нанесена предполагаемая схема инженерных сетей и точки подключения к инженерным объектам.

Водоснабжение.

Источником водоснабжения жилого района являются существующие кольцевые сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

Пожаротушение жилых домов предусматривается из пожарных гидрантов, установленных на проектируемых кольцевых водопроводных сетях жилого комплекса. Расстояние между пожарными гидрантами не более 150 м.

Пожарные гидранты располагаются не далее 2,5 м от проезжей части. У каждого гидранта устанавливаются флуоресцентные указатели.

Для наружного пожаротушения из гидрантов при системе водоснабжения низкого давления напор принимается не менее 10 м на уровне земли.

Водопотребление: 2,64 тыс.м<sup>3</sup>/сут.

Отведение хозяйственно-бытовых вод.

Проектом планировки жилого района водоотведение хозяйственно-бытовых вод от социальных объектов и объектов обслуживания предусмотрено системой канализации, которая подключается к существующей сети бытовой канализации.

Водоотведение: 2,64 тыс.м<sup>3</sup>/сут.

В проекте отображен объект местного значения в области инженерной инфраструктуры - объект водоотведения (канализационная станция), предусмотренный Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара №100 п.1 от 02.09.2020 года.

Отведение ливневых вод.

Водоотведения ливневых вод предусмотрены закрытой системой ливневой канализации со сбросом в существующие сети городской канализации.

Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения – 2,41тыс.м<sup>3</sup> сут.

Изм. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	<b>20008 – ПЗ.1</b>	Лист
							15

### Электроснабжение.

Подключение к электросетям осуществляется от городских сетей электроснабжения. Внутриквартальная разводка, количество, тип и мощность, и ТП (БКТП)-10/0,4кВ решается на последующих стадиях при разработке конкретных планировочных решений.

Подстанции для внутриквартального электроснабжения выполнены блочными комплектными отдельно стоящими двух трансформаторными - 2БКТП.

В связи с отсутствием потребности в полезных ископаемых, биологических и других ресурсах при строительстве и эксплуатации энергетические объекты не оказывают вредного влияния на существующее экологическое состояние окружающей среды.

Производственный шум и вибрация отсутствуют. В связи с этим проведение воздушно-охранных мероприятий и мероприятий по снижению производственного шума и вибрации не предусматриваются.

Кабели 0,4 кВ должны прокладываться до начала работ по благоустройству территории микрорайона.

Охрана труда и техника безопасности в строительстве и эксплуатации обеспечены принятием проектных решений в строгом соответствии со СНиП III-4-80, требования которых учитывают условия безопасности труда, предупреждение производственного травматизма, пожаров и взрывов.

Пожарная безопасность обеспечивается применением негорючих конструкций, отключением токов короткого замыкания, заземлением опор.

Расчетная электрическая нагрузка: 27 886 320 кВт. ч/год.

### Теплоснабжение.

Теплоснабжение планируемой территории принято от существующих городских сетей теплоснабжения. Тепловые сети приняты бесканальной подземной прокладке в двухтрубном исполнении в ППУ изоляции заводской готовности.

Расход тепла на комплексную застройку: 40,0 Гкал.

### Слаботочные сети.

Телефонизация – требуемая ёмкость кабельной сети (общая) – 7115 абонентов из них:

- 6 853 аб. (квартиры);
- 60 аб. (встройки S м2 = 6000) условия 1аб. на 100м2;
- 35 аб. (АПТ(+ВНС) + пож.пост + ТСЖ);
- 28 аб. (дисп. лифтов) один номер на жилой (секционный) дом;
- 9 аб. (охрана) автостоянок;

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Взам. инв. №
--------------

Подпись и дата
----------------

Инв. № подл.
--------------

- 60 аб. Школа + 3 детских сада;
- 70 аб. 2 поликлиники;

Итого: 7115 абонентских номеров (при учёте развития 0% и диспетчеризации лифтов).

Радиофикация – количество радиотрансляционных вводов (р.в.) – 6 930 р.в.

- 6 853 р.в. (квартиры);
- 60 р.в. (встройки S м2 = 6 000) условия 1р.в. на 100м2;
- 2 р.в. (пож.пост+ ТСЖ);
- 9 р.в. (охрана) автостоянок;
- 4 р.в.: школа (~60 радиоточек) -1 ввод+ 3 детских сада (90 радио точек) -3 ввода.
- 2 р.в.: 2 поликлиники.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.1

Лист

17

### 7. Техничко-экономические показатели по проекту планировки.

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Норма по обеспеченности	Значения показателя
1	Площадь территории, всего	га		48,2
2	Площадь застройки	м2		10 170
3	Зона озелененных территорий, в том числе:	м2	120 508	132 000
	- озеленение общего пользования	м2	-	65 200
	- озеленение придомовых территорий	м2	-	62 800
	- озеленение специального назначения	м2	-	4000
4	Зона транспортной инфраструктуры	м2	-	59000
5	Зона инженерной инфраструктуры	м2	-	2 000
6	Коэффициент застройки		0,4	0,21
7	Коэффициент плотности застройки		1,2	1,2
<b>8</b>	<b>Население</b>			
8.1	Численность населения	чел.		10 075
8.2	Плотность населения	чел./га	300	209
<b>9</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
9.1	Общая площадь квартир (без летних помещений)	м <sup>2</sup>		302 250
9.2	Общая площадь квартир (с летними помещениями)	м <sup>2</sup>		329 000
9.3	Жилые единицы (квартиры)	шт.		6853
9.4	Жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	30	30
<b>10</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
10.1	Дошкольные образовательные организации (детский сад).	Мест Шт.	349 3	350 3
	Площадь участков:	га	3,67	4,05
10.2	Общеобразовательная организация (школа)	Мест Шт.	1269 1	1550 1
	Площадь участка:	га	2,8	3,5
10.3	Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая)	Мест	34	42
10.4	Поликлиника в многоуровневом паркинге	Объект  Посещений в смену	1  183	2  100
10.5	Плоскостные спортивные сооружения	м2 Шт.	3000 3	3000 3

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

2008 – ПЗ.1

Лист

18

10.6	Аптеки	объект	1	3
10.7	Молочная кухня, порц. в сутки на 1ребенка/до1 года/	порций	42	42
10.8	Раздаточные пункты молочной кухонь	объект	1	1
10.9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м <sup>2</sup>	705,3	740
10.10	Спортивные залы	м <sup>2</sup>	604	634
10.11	Бассейны	м <sup>2</sup> зеркала воды	201	-
10.12	Помещения для культурно-массовой работы с населением	м <sup>2</sup>	503	504
10.13	Танцевальные залы	мест	60	63
10.14	Залы аттракционов	м <sup>2</sup>	30	-
10.15	Клубы	мест	806	-
10.16	Кинотеатры	мест	252	-
10.17	Магазины продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг.пл	705	710
10.18	Магазины непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг.пл	302	310
10.19	Рыночные комплексы	м <sup>2</sup> торг.пл		-
10.20	Предприятия общественного питания	мест	403	403
10.21	Магазины кулинарии	м <sup>2</sup>	60,4	65
10.22	Предприятия бытового обслуживания	мест	20	21
10.23	Прачечные	кг	100,8	106
10.24	Химчистки	кг	42,2	43
10.25	Отделения связи	объект		1
10.26	Отделение банков	объект		1
10.27	Юридическая консультация	мест		1
10.28	Общественные уборные	объект	10	10
10.29	Общая площадь помещений общественно-делового и коммерческого назначения	м2		6 000
<b>11</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
11.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей в том числе:	маш. мест	6 155	6 155
11.2.1	Многоуровневые паркинги	маш. мест		4 400
11.2.2	Наземные открытые парковочные места	маш. мест		1 755
<b>12</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
12.1	Водопотребление	тыс.м <sup>3</sup> /су т		2,64
12.2	Водоотведение	тыс.м <sup>3</sup> /су т		2,64
12.3	Ливневая канализация	тыс.м <sup>3</sup> /су т		2,41
12.4	Электропотребление	кВт.ч/год		27 886 3

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

2008 – ПЗ.1

Лист

19

				20
12.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал		40,0
12.6	Телефонизация	абоненто в		7115
12.7	Радиофикация	радиоточ ек		6 930
12.8	Объект инженерной инфраструктуры (канализационная насосная станция)	Шт.	1	1
12.9	Количество твердых бытовых отходов	м3/год	15 314	15 314

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.1

Лист

20



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД КРАСНОДАР

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

21.07.2015

№ 5280

г. Краснодар

**О разрешении подготовки документации по планировке территории,  
расположенной в посёлке Знаменском в Карасунском внутригородском  
округе города Краснодара**

В соответствии со статьями 42, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 45 Устава муниципального образования город Краснодар и на основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент-Юг» постановляю:

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «Девелопмент-Юг» подготовку документации по планировке территории, расположенной в посёлке Знаменском в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0439016:4 в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в соответствии с действующим законодательством.

2. Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (Мазурок) осуществлять методическое сопровождение разработки документации по планировке территории, расположенной в посёлке Знаменском в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0439016:4 в целях комплексного жилищного строительства, в рамках своей компетенции.

3. Обществу с ограниченной ответственностью «Девелопмент-Юг» обратиться в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для согласования технического задания на подготовку документации по планировке территории в посёлке Знаменском в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, в отношении земельного участка с

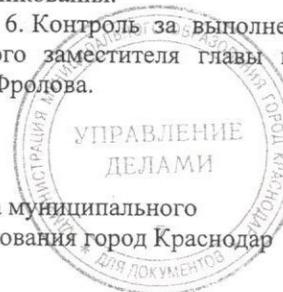
кадастровым номером 23:43:0439016:4, в целях комплексного жилищного строительства.

4. Информационно-аналитическому управлению администрации муниципального образования город Краснодар (Тычинкин) в течение трёх дней опубликовать официально настоящее постановление в установленном порядке.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы муниципального образования город Краснодар М.Б.Фролова.

Глава муниципального  
образования город Краснодар



  
В.Л.Евланов