

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), в целях внесения изменений в проект планировки территории, прилегающей к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

1616/2019-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2019

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

Заказчик: ДАиГ МО г. Краснодар

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), в целях внесения изменений в проект планировки территории, прилегающей к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

1616/2019-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка

Том 1
(лист 1)

Директор

В.В. Решетняк

ГИП /ГАП

Д.Е. Сечь

Краснодар 2019

же в целях согласования проекта планировки территории в соответствии 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

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

1.3 Техничко-экономические показатели по проекту планировки территории

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, 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

Проект планировки территории. Графическая часть

Чертеж планировки территории. М 1:2000

1616/2019-ДПТ -лист 1

1616/2019-ДПТ - С1

Лист

2

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Приме- чание
1	1616/2019-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планирова- нии Графическая часть	
2	1616/2019-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	1616/2019-ДПТ (листы 9-10)	Проект межевания территории Основная часть Текстовая часть Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	

						1616/2019-ДПТ- СГ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП/ГАП		Сечь.Д.Е.			11.19	ДПТ	1	1
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Состав градостроительной документации		

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 42.13330.2011 «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	1616/2019 - ДПТ - ПЗ 1			
ГАП		Сечь Д.Е.			11.19	Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	24
Вед.спец.		Еременко Н.А.			11.19		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		
Н.контроль		Сечь Д.Е.			11.19				

- 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 08.10.2019 г. № 4536 «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), в целях внесения изменений в проект планировки территории, прилегающей к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара»;

- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее ИСОГД);

- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края;

- Отчетная техническая документация по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненная МБУ «Институт Горкадастрпроект».

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разработана в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ и Краснодарского края, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная цель разработки документации по планировке территории заключается в том, чтобы определить планировочные границы объектов различного функционального назначения, определить параметры социальных объектов, разработать архитектурно – планировочное и объемно – пространственное решение застройки, отвечающее современным требованиям и особенностям планируемой территории. А также обеспечение устойчивого развития территории,

выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии 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

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Документация по планировке территории разработана на территорию общей площадью **182,5 га**, прилегающую к ул. Западной обход в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, в границах кадастрового квартала 23:43:0106012.

									Лист
									3

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 №25 п.15, "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории предусмотрены следующие зоны:

- жилые зоны (зона застройки многоквартирными жилыми домами 4 - 9 - 16 этажей);
- общественно-деловые зоны (зоны общественно-делового и коммерческого назначения);
- зоны транспортной инфраструктуры (зоны магистральных улиц);
- зоны инженерной инфраструктуры (территория инженерных сооружений);
- зоны рекреационного назначения (городские зеленые насаждения общего пользования).

Так же в границах проектируемой территории предусматривается размещение объектов местного значения:

- автомобильных дорог;
- общеобразовательных организаций;
- дошкольных образовательных организаций;
- объекта спорта, включающего отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплекс) (далее объект спортивного назначения (ФОК));
- объекта культурно-досугового (клубного) типа.

Документация по планировке территории полностью соответствует генеральному плану развития МО г.Краснодар.

Согласно сведениям ИСОГД от 08.04.2020 №29/3768-1 в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования г. Краснодар, на основании решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» граница проектируемой территории расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – **Ж.2**, в зоне общественно-делового и коммерческого назначения **ОД.К**, в зоне зеленых наса-

ждений общего пользования – **РО**, в зоне инженерной и транспортной инфраструктур – **ИТ**.

Проектом предусматривается комплексная застройка многоэтажными жилыми домами (16 этажей) с объектами обслуживания населения, социальными объектами и объектами инженерно-транспортной инфраструктуры.

Предлагаемая архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование нового крупного района прилегающего к улице Западный обход в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, обеспеченного всеми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, а также определены основные параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели. На стадии разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимальной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети, заложенная в генеральном плане МО город Краснодар.

Формируемая жилая застройка представлена жилыми домами этажностью 16 этажей, в том числе со встроенными и (или) встроено-пристроенными объектами общественно делового назначения.

В жилых домах, ориентированных на магистральные улицы районного значения и систему зеленых внутриквартальных бульваров, запроектированы помещения по обслуживанию населения.

Проектом предусматривается размещение двух отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 300 мест, трех отдельно стоящих до-

школьных образовательных организаций на 280 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 315 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 240 мест, комплекса из двух ДОО общей вместимостью 660 мест (330+330) и комплекса из двух ДОО общей вместимостью 580 мест (280+300) (всего 3235 мест), четырех общеобразовательные организации по 1100 учащихся (всего 4400 учащихся), поликлиники на 565 посещений в смену, учреждения культуры и искусства, объекта спортивного назначения (физкультурно-оздоровительный комплекс).

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.

Основные технико-экономические показатели в границах проектируемой территории

Таблица 1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значения показателя
1	Проектируемая территория:	га	182,5
1.1	Территория в границах элементов планировочной структуры (взятая для расчета населения), в том числе:	га	120,85
	- территория многоэтажной жилой застройки	га	90,9
	- территория детских дошкольных образовательных организаций	га	10,7
	- территория общеобразовательных организаций	га	9,64
	- территория поликлиники	га	0,5
	- территория учреждения культуры и искусства	га	0,43
	- территория объекта спортивного назначения	га	0,43
	- территория общественно-делового назначения	га	0,45
	- территория автостоянок для постоянного хранения автомобилей	га	1,12
	- бульвар	га	6,68
1.2	Территории в границах земель общего пользования (в границах проектируемой территории)	га	40,77
1.3	Территория общественно-делового назначения	га	9,42
1.4	Территория объектов инженерной инфраструктуры	га	10,95

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значения показателя
1.5	Территория АЗС (существующая)	га	0,5
2	Население		
2.1	Численность населения	чел.	31100
2.2	Плотность населения	чел/га	257
3	Жилищный фонд		
3.1	Жилищный фонд	м ²	933 000 - 1244000
3.2	Жилые единицы (квартиры, участки)	шт.	20730
3.3	Жилищная обеспеченность	м ² /чел.	30-40
4	Социальная инфраструктура		
4.1	Дошкольные общеобразовательные организации	мест	3235
4.2	Общеобразовательные организации	учащихся	4400
4.3	Поликлиника	пос.в смену	565
4.4	Объект культурно-досугового (клубного) типа	объект	1
4.5	Объект спортивного назначения (ФОК)	объект	1

Параметры застройки территории:

Зона застройки многоэтажными жилыми домами – Ж.2

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

										Лист
										7

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Зона общественно-делового и коммерческого назначения - ОД.К

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 16;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Зона зеленых насаждений общего пользования – РО

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Зона инженерной и транспортной инфраструктур – ИТ

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра;

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков - 3 метра;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 6;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

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.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Г, СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений

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

									Лист
									9

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, коэффициент застройки 0,4, коэффициент плотности застройки 1,2.

Таким образом, расчетная территория в границах элементов планировочной структуры, принятая для расчета населения, составляет:

$$90,9 + 10,7 + 9,64 + 0,5 + 6,68 + 0,43 + 0,43 + 0,45 + 1,12 = 120,85 \text{ га}$$

где:

- территория многоэтажной жилой застройки - 92,5 га;
- территория дошкольных образовательных организаций - 10,7 га;
- территория общеобразовательных организаций - 9,64 га;
- территория поликлиники - 0,5 га;
- территория рекреации - 6,68 га;
- территория объекта культурно-досугового (клубного) типа - 0,43 га;
- территория объекта спортивного назначения (ФОК) - 0,43 га.;
- территория общественно-делового назначения 0,45 га;
- территория автостоянок для постоянного хранения автомобилей 1,12 га.

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, следовательно:

$$31100 \text{ чел}/120,85 \text{ га} = 257 \text{ чел/га.}$$

Где: 31100 чел – население в границах проектируемой территории;

120,85 га - территория в границах элементов планировочной структуры, взятая для расчета населения.

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

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

- многоэтажной жилой застройки (16 этажей);
- общественно-делового и коммерческого назначения;
- объектов социального назначения (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиники, объекта спортивного назначения (ФОК), объекта культурно-досугового (клубного) типа);
- объектов инженерной инфраструктуры.

Многоэтажная жилая застройка (16 этажей) представлена сблокированными секциями со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения.

Жилой фонд ориентировочно составляет 933 000 м².

Многоэтажная жилая застройка предусматривает размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир), благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок, размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Застройка проектируемой территории предусматривает размещение в границах проектирования сопутствующих объектов социального и культурно-

бытового обслуживания согласно СП 42.13330.2011, а так же местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар.

Объекты общественно-делового и коммерческого назначения представлены встроено-пристроенными к многоэтажной жилой застройке зданиями, этажностью не более 4х этажей. А так же отдельно стоящими объектами капитального строительства.

В указанных объектах капитального строительства предусматривается размещение необходимых для населения объектов бытового, коммерческого, общественно-делового и иного назначения. Таких как: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, отделения банков, почта, парикмахерские, прачечные и так далее.

Многоуровневые автостоянки постоянного хранения автомобилей жителей

Проектом предусматривается выделение мест для хранения и парковки автомобилей жителей как в подземном пространстве, так и вне границ каждого жилого дома, объединив их для нескольких жилых домов и разместив их в радиусе нормативной доступности не превышающем 800 метров в зоне непосредственного примыкания к объектам общественного назначения.

Планируется размещение девяти отдельностоящих многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей жителей вместимостью от 180 до 470 маш/мест каждая.

Кроме того, в пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 маш/мест на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 200 м.

Расчет и размещение автостоянок.

Таблица 2

№ п.п	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
	Население в многоэтажных жилых домах		31100	
	Квартиры		20730	
1	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей, в том числе	0,75 машин на одну жилую единицу	15547	15550
	- наземные автостоянки			10100
	- многоуровневые автостоянки			3150
	- подземные автостоянки			2300
2	Гостевые автостоянки (наземные)	40 м/мест на 1000 жителей	1244	1250
	Итого:		16791	16800

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

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.

Необходимые для функционирования капитальных объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Транспортная инфраструктура.

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

Проектируемая территория с запада примыкает к улице Западный обход города Краснодара.

Проектом предусматриваются магистральные улицы районного значения (транспортно-пешеходные) для организации транспортной и пешеходной связи между жилыми районами проектируемой территории, а также для выхода на магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения. Магистральные улицы районного значения равномерно распределены по всей проектируемой территории, что обеспечивает оптимальное распределение потока транспортных средств по всей территории для комфортного выезда с неё в разные части города. Такое распределение районных магистралей обеспечивает удобное передвижение между жилыми районами и оптимально разгружает дороги внутри самих районов, так как обеспечивает возможность выезда из жилой застройки во все части проектируемой территории. Для хранения автотранспорта постоянного населения проектируемой территории предусматриваются многоуровневые автостоянки, наземные автостоянки, а также подземные автостоянки внутри жилых кварталов.

Предусмотренная сеть бульваров, пешеходных дорожек и аллей заложена с учетом основных пешеходных направлений.

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.

Проектом предусматривается движение общественного транспорта по общегородским улицам регулируемого движения и магистральным улицам районного значения.

Расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта принято не более 500 м.

Так же проектом разработаны основные пути движение велосипедного транспорта. Проектом предусмотрено создание сети межквартальных велоси-

педных маршрутов с выделенными полосами для велосипедов и установкой велостоянок у всех основных объектов по обслуживанию населения.

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

На следующих стадиях проектирования будет определено точное местоположение и количество машино-мест предполагаемых для строительства, при соблюдении общих нормативных параметров.

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено 100% обеспечение жителей местами для постоянного хранения автотранспортных средств.

Социальная инфраструктура

Проектом предусматривается размещение двух отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 300 мест, трех отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 280 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 315 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 240 мест, комплекса из двух ДОО общей вместимостью 660 мест (330+330) и комплексов из двух ДОО общей вместимостью 580 мест (280+300) (всего 3235 мест), четырех общеобразовательных организации по 1100 учащихся (всего 4400 учащихся), поликлиники на 565 посещений в смену, объект спортивного назначения (ФОК), объект культурно-досугового (клубного) типа.

Общая площадь объектов социального назначения составляет 21,7 га;

Проектом планировки предусматривается размещение типовых объектов капитального строительства социального назначения.

Дошкольные образовательные организации.

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях принята согласно п.2 статьи 3 «Местных нормативов градострои-

						1616/2019 - ДПТ - ПЗ 1	Лист
							15

тельного проектирования г. Краснодар, где дети дошкольного возраста составляют 104 ребенка на 1000 жителей.

Расчет потребности социальных объектов:

$31100 * 104 / 1000 = 3234$ ребенка дошкольного возраста. Проектом предусмотрено строительство двух отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 300 мест, трех отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 280 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 315 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 240 мест, комплекса из двух ДОО общей вместимостью 660 мест (330+330) и комплексов из двух ДОО общей вместимостью 580 мест (280+300). Общее количество в детских дошкольных образовательных организациях составляет **3235 мест**.

Проектируемые учреждения дошкольных образовательных организаций на 100% обеспечивают потребность прогнозируемого населения.

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:

$31100 * 126 / 1000 = 3919$ детей школьного возраста. Проектом предусмотрено строительство четырех общеобразовательных организаций по 1100 учащихся. Общее количество учащихся в общеобразовательных организациях составляет **4400 учащихся**.

Общеобразовательные организации располагаются на пересечении основных пешеходных бульваров и на 100% обеспечивают потребность жителей. Размещение общеобразовательных организаций выполнено с учетом нормативных радиусов доступности и вдали от оживленных магистралей.

Объекты здравоохранения

На проектируемой территории планируется лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника).

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

Расчет потребности социальных объектов:

$31100 * 18,15 / 1000 = 565$ посещений в смену.

Проектом предусмотрено размещение отдельностоящей поликлиники на 565 посещений в смену.

В дальнейшем, на стадии разработки проектной документации, будет определено назначение поликлиники, а также функциональное назначение проектируемых врачебных кабинетов.

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.

$$31100 \cdot 70 / 1000 = 2177 \text{ м}^2$$

Проектом предусматривается размещение объекта спортивного назначения (ФОК) на участке площадью 0,43 га. В дальнейшем, на стадии разработки проектной документации, будет более детально проработано функциональное назначение размещаемых объектов физической культуры и массового спорта.

Объекты культуры и искусства

Согласно сведений ИСОГД на проектируемой территории проектом предусмотрено размещение объекта культурно-досугового (клубного) типа.

Согласно Приложению Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть объекты культурно-досугового (клубного) типа из расчета 60 м2 площади пола на 1000 человек.

$$31100 \cdot 60 / 1000 = 1866 \text{ м}^2$$

Проектом предусматривается размещение объекта культурно-досугового (клубного) типа на участке площадью 0,43 га. В дальнейшем, на стадии разработки проектной документации, будет более детально проработано функциональное назначение размещаемого объекта культурно-досугового (клубного) типа.

Объекты обслуживания населения.

Объекты социального и культурно-бытового назначения, для многоэтажной жилой застройки, размещаются во встроено пристроенных помещениях и первых этажах многоквартирной жилой застройки, а так же в отдельностоящих

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).

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 – менее 7 баллов.

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

Расчетное население **31100** человек в границах территории для размещения многоэтажной жилой застройки.

Для определения в целях градостроительного проектирования минимально допустимого уровня обеспеченности объектами инженерного обеспечения, использованы нормы минимальной обеспеченности населения (территории) в соответствии со ст.7 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар.

го объекта (автомобильной дороги), в соответствии с постановлением правительства РФ № 564 от 12.05.2017г.

Расположение объектов местного значения (автомобильных дорог, дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, объекта спортивного назначения, включающего отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплекс), объекта культурно-досугового (клубного) типа) соответствует генеральному плану развития МО г.Краснодар.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар объекты местного значения (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, объекты спорта, включающие отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплекс), учреждение культуры и искусства расположены в общественно-деловой зоне местного значения – **ОД-2**.

Ко всем объектам местного значения предусматривается доступ с территорий общего пользования. Все объекты размещены с учетом нормативных радиусов доступности для населения:

- дошкольных образовательных организаций – 300 м;
- общеобразовательных организаций – 500 м;
- объектов спорта – 1500 м;
- объекта культуры и искусства - 500 м.

Все объекты местного значения в полной мере обеспечены объектами коммунальной инфраструктуры. Обеспечение объектов местного значения социальной инфраструктурой не требуется.

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, 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.

Этапы проектирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Этапы строительства объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Первым этапом предусматривается освоение кварталов №1, 2,5 и 6 в которых уже ведется строительство объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения, многоуровневыми автостоянками, а так же квартала 20, в котором ведется строительство стрелкового комплекса и коммерческого объекта.

Вторым этапом планируется освоение части кварталов № 7,8,9,10,11 (до бульвара), в составе которых запроектированы объекты социального назначения (три дошкольных образовательных организации вместимостью по 280 чел., одна дошкольная образовательная организация вместимостью 240 мест, один комплекс дошкольных образовательных организаций общей вместимостью 660 мест (330+330), две общеобразовательных организации вместимостью по 1100 чел., поликлиника на 565 посещений в смену), строительство объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения с подземными парковками.

Третьим этапом освоение кварталов № 3, 4, в составе которых планируется строительство объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения, многоуровневыми автостоянками, организация рекреационной зоны (бульвар в центральной части проектируемой территории).

Четвертым этапом планируется освоение частей кварталов № 7,8,9,10,11 (от бульвара в северо-западном направлении до улицы в жилой застройки), в составе которых запроектированы объекты социального назначения (две дошкольных образовательных организации вместимостью по 300 чел., одна до-

школьная образовательная организация вместимостью 315 мест, один комплекс дошкольных образовательных организаций общей вместимостью 580 мест (280+300), две общеобразовательных организации вместимостью по 1100 чел.), объект спортивного назначения (ФОК), объект культурно-досугового (клубного) типа, строительство объектов жилой застройки со встроено-пристроенными помещениями общественно-делового назначения.

Пятым этапом освоение кварталов №21, 22, в составе которых запроектированы отдельно стоящие объекты общественно-делового назначения.

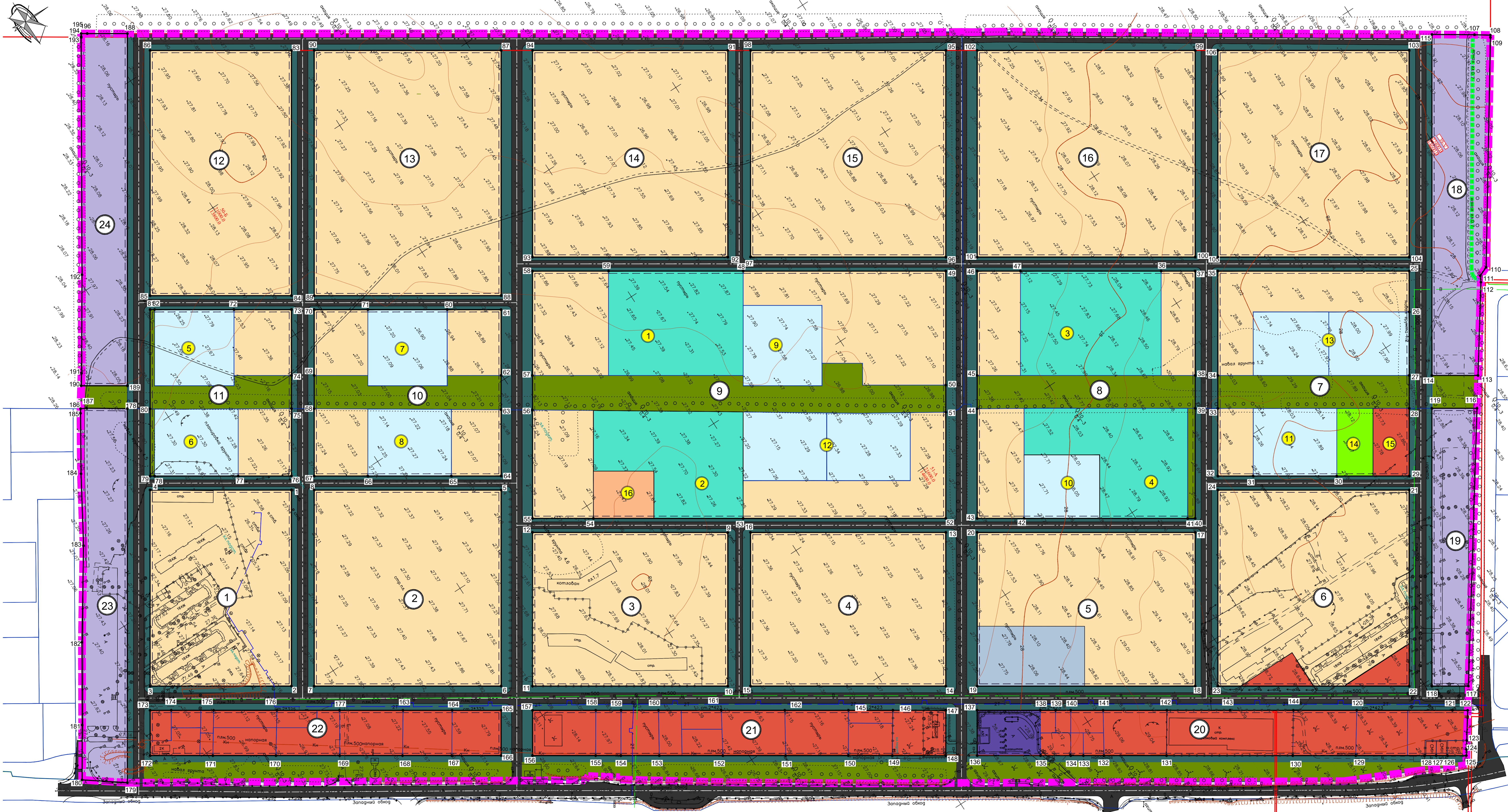
Шестым этапом освоение кварталов № 12-17, в составе которых планируется строительство объектов жилой застройки со встроено-пристроенными помещениями общественно-делового назначения, многоуровневыми автостоянками.

Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур будут строиться параллельно с объектами капитального строительства жилого, общественно-делового и социального назначения на всех этапах проектирования.

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.



- Условные обозначения**
- граница проектируемой территории
 - утверждаемые красные линии (границы планируемых элементов планировочной структуры)
 - утвержденные красные линии линейных объектов
 - граница земельного участка, согласно сведений ГКН
 - линии регулирования застройки
 - 144 характерные точки устанавливаемых красных линий
 - территории зеленых насаждений общественного назначения
 - территории инженерно-транспортной инфраструктуры
 - территория существующей АЗС
 - 18 номер планируемого элемента планировочной структуры - квартала
 - 12 номер экспликации

- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства**
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства многоквартирной жилой застройки - 16 этажей
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства общеобразовательных организаций (школы)
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства дошкольных образовательных организаций
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства общественно-делового и коммерческого назначения
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства спорта
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства поликлиники
 - границы зон планируемого размещения автостоянок для постоянного хранения автомобилей

- Примечание:**
1. Устанавливаемые красные линии совпадают с границами планируемых элементов планировочной структуры.
 2. Существующие элементы планировочной структуры в границах проектируемой территории отсутствуют.
 3. Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий см. Том 2, табл. 5.

- Экспликация**
- Объекты местного значения
1. Общеобразовательная организация на 1100 учащихся
 2. Общеобразовательная организация на 1100 учащихся
 3. Общеобразовательная организация на 1100 учащихся
 4. Общеобразовательная организация на 1100 учащихся
 5. Дошкольная образовательная организация на 300 мест
 6. Дошкольная образовательная организация на 300 мест
 7. Дошкольная образовательная организация на 280 мест
 8. Дошкольная образовательная организация на 315 мест
 9. Дошкольная образовательная организация на 240 мест
 10. Дошкольная образовательная организация на 280 мест
 11. Комплекс дошкольных образовательных организаций общей вместимостью 660 мест (330+330)
 12. Комплекс дошкольных образовательных организаций общей вместимостью 580 мест (290+300)
 13. Объект спорта, включающий раздельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплекс)
 14. Объект культурно-досуговой (клубного) типа
- Прочие объекты
15. Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника на 565 посещений в смену)

1616/2019-ДПТ			
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) и планы внесения изменений в проект планировки территории, прилагающей к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара			
Лист	Кол-во	Дата	Подпись
ГАП	Сечь Д.Е.	11.19	<i>[Подпись]</i>
Вед.спец.	Еремичко Н.А.	11.19	<i>[Подпись]</i>
Н.контр.	Сечь Д.Е.	11.19	<i>[Подпись]</i>

Основная часть	стадия	лист	листов
	ППТ	1	

Чертеж планировки территории	МБУ "Институт Горкадстрпроект"
М 1:2000.	