

**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 границах земельного участка, расположенного в районе  
№3 СКЗНИИСиВ**

**24/2021-ДПТ**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию  
Пояснительная записка  
Графическая часть

**Том 2**  
(листы 2-8)

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: ООО «СтройБизнесЮг»

**Документация по планировке территории (проект  
планировки территории и проект межевания территории),  
в границах земельного участка, расположенного в районе  
№3 СКЗНИИСиВ**

**24/2021-ДПТ**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию  
Пояснительная записка  
Графическая часть

**Том 2**  
(листы 2-8)

Директор

В.В. Решетняк

ГИП /ГАП

Д.Е. Сечь

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
24/2021-ДПТ - С2	Содержание тома 2	
24/2021-ДПТ - ПЗ 2	<p><b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка</b></p> <p>1. Анализ современного состояния территории.</p> <p>1.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города.</p> <p>1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.</p> <p>1.3. Характеристика существующего состояния территории.</p> <p>1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)</p> <p>2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства</p> <p>3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами земле-</p>	

						<b>24/2021-ДПТ- С2</b>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата			
ГИП/ГАП		Сечь			05.21	Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	4
Вед. спец.		Котенева			05.21	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Содержание тома		

Обозначение	Наименование	Примечание					
	<p>пользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения</p> <p>4. Результаты инженерных изысканий  5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности  6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды</p> <p><b>ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 21.06.2013г. № 4387 «О разрешении разработки проекта планировки территории в границах земельного участка, расположенного в районе поселка отделения №3 СКЗНИИСиВ»;</li> <li>- Постановление от 11.03.2020г. №1049 о внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 21.06.2013г. № 4387 «О разрешении разработки проекта планировки территории в границах земельного участка, расположенного в районе поселка отделения №3 СКЗНИИСиВ»;</li> <li>- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее ИСОГД);</li> <li>- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края;</li> <li>- Акт историко-культурного обследования территории ООО «Западно-Кавказская археологическая экспедиция» №03-055/4 от 26 декабря 2011 года;</li> <li>- Письмо от ООО «СтройБизнесЮг»</li> </ul>						
						<b>24/2021-ДПТ- С2</b>	Лист
							2

Обозначение	Наименование	Примечание																		
<p>24/2021-ДПТ-лист 2</p> <p>24/2021-ДПТ-лист 3</p> <p>24/2021-ДПТ-лист 4</p> <p>24/2021-ДПТ-лист 5</p> <p>24/2021-ДПТ-лист 6</p> <p>24/2021-ДПТ-лист 7</p>	<p>№123/02 от 18.03.2020г.;</p> <p>- Письмо от Управления по недропользованию по Краснодарскому краю (Краснодарнедра) №01-02/4343 от 27.11.2013г.;</p> <p>- Письмо от Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю №01-3/6905 от 21.04.2011г.</p> <p>- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 27.05.2021г. №2026 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в поселке Березовом по улице имени Профессора Малигонова, 62,40 , в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар»</p> <p><b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графические материалы</b></p> <p>Схема расположения элемента планировочной структуры</p> <p>Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:2000.</p> <p>Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000.</p> <p>Схема границ территорий объектов культурного наследия.</p> <p>Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000.</p> <p>Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000.</p>																			
<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																			<p><b>24/2021-ДПТ- С2</b></p>	<p>Лист</p> <p>3</p>

Обозначение	Наименование	Примечание
24/2021-ДПТ-лист 8	Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:2000	
<b>24/2021-ДПТ- С2</b>		Лист
		4

Но-мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	24/2021-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	24/2021-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	24/2021-ДПТ (листы 9-10)	Проект межевания территории Основная часть Текстовая часть Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	

						<b>24/2021-ДПТ- СГ</b>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	1	1
ГИП/ГАП		Сечь,Д.Е.			05.21	Состав градостроительной документации МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

## Материалы по обоснованию проекта планировки

### 1. Анализ современного состояния территории.

#### 1.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города.

В административном отношении территория проектируемого жилого района, предназначенного для освоения в целях жилищного строительства, расположена в Краснодарском крае, в городе Краснодаре, в Прикубанском внутригородском округе, в районе поселка отделения № 3 СКЗНИИСиВ, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0107001:14319.

Документация по планировке территории разработана на территорию общей площадью **40,5 га**.

Участок имеет хорошее расположение и является перспективным районом для размещения жилой застройки.

#### 1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2018 (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99) МО г. Краснодар относится к III району и подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха составляет: в январе – от  $-5^{\circ}$  до  $+2^{\circ}\text{C}$ , в июле – от  $+21$  до  $+25^{\circ}\text{C}$ , среднегодовая температура  $+11.8^{\circ}\text{C}$ . Абсолютный минимум температур зимой составляет  $-36^{\circ}\text{C}$ , абсолютный максимум температур летом достигает  $+42^{\circ}\text{C}$ .

						24/2021-ДПТ - ПЗ 2			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГАП		Сечь Д.Е.			05.21	Материалы по обоснованию Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	29
Вед. спец.		Котенева О.Н.			05.21		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		
Н. контроль		Сечь Д.Е.			05.21				











казатели градостроительного развития территории, для которых установлены соответствующие регламенты, учет которых необходим при размещении каждого конкретного объекта капитального строительства.

Параметры проектируемой застройки соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определенных градостроительным регламентом, согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар.

### **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 микрорайонов жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Г, СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений

### **Коэффициент плотности застройки.**

Зона застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 65м) – коэффициент плотности застройки равен 2.2.

$$P_z/P_y = K_3$$

Здесь:

$K_3$  — коэффициент;

$P_z$  — площадь застройки;

$P_y$  — площадь участка.

Согласно проекту планировки:  $438386\text{м}^2/297185\text{м}^2 = 1,5$










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:

$8687 * 126 / 1000 = 1095$  детей школьного возраста. Проектом предусмотрено строительство одной общеобразовательной организации. Общее количество учащихся в общеобразовательной организации составляет **1825 учащихся**.

Общеобразовательная организация на 100% обеспечивают потребность жителей. Размещение общеобразовательной организации выполнено с учетом нормативных радиусов доступности.

Так же в границах земельного участка отведенного под общеобразовательную организацию предусматривается размещение двух организаций дополнительного образования (детской школы искусств и организации дополнительного образования в области образования).

#### Объекты здравоохранения.

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами здравоохранения (поликлиника) принята согласно таб. 14 «Местных нормативов градо-




лой 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).

Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры, а также ориентировочная потребность в рабочих местах, создаваемых на рассматриваемой территории и позволяющих части планируемого населения, при переезде в формируемый микрорайон, найти возможность получения работы в формате «у дома»

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норма по НГПКК и МНГПК	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	8687					
Учреждения образования								
1	Детская образовательная организация – всего/1000человек	мест	104	904	700*	~ 70 на 1 ДОО на 350 мест	Постановление Минтруда РФ от 21.04.19 93№88	
2	Общеобразовательные школы – всего/1000 человек	учащихся	126	1097	1825	216	Приказ министерства образования от 31 мая 2005 года №409	
3	Детская школа искусств (на территории общеобразовательной школы)	мест			400	20	Согласно ГП МО г.Краснодар от	

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норма по НГПКК и МНГПК	Необходимо по расчету	Принято проектом	Предлагаемое количество сотрудников, рабочих мест	Основание и размещение
							02.09.2020 №100 п.1
4	Организация дополнительного образования в области образования (на территории общеобразовательной школы)	мест			1640	50	Согласно ГП МО г.Краснодар от 02.09.2020 №100 п.1
<b>Учреждения здравоохранения и социального обслуживания</b>							
5	Поликлиники	посещений в смену	18,15	158	160	~26	Приказ министерства здравоохранения и социального развития РФ от 15 мая 2012г. № 543н
6	Аптеки (на 9 тыс.чел)	объект	1	1	1	3	
<b>Физкультурно-спортивные сооружения</b>							
7	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий – всего/1000 чел	м2	70	608	700	8	В цокольных этажах многоквартирной жилой застройки
8	Спортивный зал общего пользования в физкультурно-спортивном центре жилого района – всего/1000 чел	м2	60	521	600	5	В отдельном стоящем современном физкультурно-оздоров-
9	Бассейн общего пользования жилого района – всего/1000 чел	м2 зеркала воды	20	170	200		

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норма по НГПКК и МНГПК	Необходимо по расчету	Принято проектом	Предлагаемое количество сотрудников, рабочих мест	Основание и размещение
							вительном комплексе
10	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности - всего/1000 чел	м2	50	430	450	педсостав школы	В составе встроенно-пристроенных помещений на базе внеклассной работы школы
11	Танцевальные залы-всего/1000 чел/50%	мест	4	26	30	1	
12	Клубы - всего/1000 чел/50%	мест	80	347	-	Предусмотрено в общественно-деловых комплексах	
13	Кинотеатры – всего/1000 чел/50%	мест	30	130	-		
14	Залы аттракционов всего/1000 чел	М2	3	26	-		
<b>Предприятия торговли и общественного питания</b>							
15	Магазины продовольственных товаров - всего/1000 чел	м2 торг.площ	70	608	660	45(15x3)	3 объекта по 220 м2 торг.площ. в цокольных этажах
16	Магазины непродовольственных товаров- всего/1000 чел	м2 торг.площ	30	260	300	20 (10x2)	2 объекта по 150 м2 торг.площ. в цокольных этажах
17	Предприятия общественного питания- всего/1000 чел	мест	8	69	70	20 (10x2)	2 кафе по 35 посадочных места















Объекты, которые не допускают перерывов в теплоснабжении и газоснабжении, обеспечиваются резервными видами топлива или вторым вводом газа от разных распределительных газопроводов.

Система оповещения населения.

В соответствии с постановлением Главы администрации Краснодарского края от 13 августа 1998 г. № 461 «О создании единой дежурно-диспетчерской службы в городах, районах Краснодарского края», а также постановлением от 25.11.2009 г. №441 «О создании Единой дежурно-диспетчерской службы» в городе Краснодаре создана единая дежурно-диспетчерская служба (ЕДДС), предназначенная для повышения оперативности реагирования органов местного самоуправления и служб гражданской обороны на угрозу или возникновение ЧС мирного и военного характера, эффективности взаимодействия привлекаемых сил и средств постоянной готовности, слаженности их совместных действий.

Система оповещения должна обеспечивать доведение сигналов сиренами, оснащенными сиренами централизованного запуска с учетом 100 % оповещения. Радиосеть (проводная и беспроводная) должна иметь требуемое число радиоточек. По требованию Главного управления МЧС России по Краснодарскому краю разделом «Мероприятия ГО и ЧС» предлагается:

- установка громкоговорителей на проектируемой территории, с учетом требуемых условий оповещения (100% оповещения) населения, персонала объектов, находящегося вне зданий, с подключением громкоговорителей к сети проводного вещания через специализированный усилитель;

- установка сирен С-40 с ПУ П 164А (100 % оповещение) с дистанционным включением и подключением к территориальной автоматизированной системе централизованного оповещения Краснодарского края.

При разработке рабочих проектов проектируемых зданий необходимо предусмотреть установку теле-радиотрансляционных устройств проводного\беспроводного вещания, в местах проживания и временного нахождения на-


селения в местах расположения персонала зданий культурно- бытового назначения и работающих на объектах людей.

На последующих стадиях проектирования необходимо выполнить расчеты эвакуации (в особый период) в расчетное время с определением количества, емкости и расположения сборных эвакуационных пунктов в зависимости от радиуса доступности и времени сбора людей и привлекаемых транспортных средств.

Аварийно-спасательные формирования, оснащенные спасательной техникой, соответствующей условиям и специфике спасения людей необходимо поддерживать в постоянной готовности.

Целью разработки мероприятий по пожарной безопасности в проекте планировки является обеспечение защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров.

Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», согласно таб. 1, которого минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, приняты 5-8 метров, при учете что класс функциональной пожарной опасности предполагаемых зданий Ф1.

К ним относятся:

- здания детских дошкольных образовательных учреждений, (Ф1.1);
- жилые многоквартирные дома, в том числе с апартаментами (Ф1.3);

Помещения в этих зданиях, как правило, используются круглосуточно, контингент людей в них может иметь различный возраст и физическое состояние, для этих зданий характерно наличие спальных помещений.

Пожарное депо - объект пожарной охраны, в котором расположены помещения для хранения пожарной техники и ее технического обслуживания, служебные помещения для размещения личного состава, помещение для приема извещений о пожаре, технические и вспомогательные помещения, необходимые для выполнения задач, возложенных на пожарную охрану. Проектом не предусматривается размещение на данной территории пожарного депо, так как оно


согласно схеме размещения, пожарных депо «Генерального плана города Краснодара», располагается в радиусе нормативной доступности. Дислокация подразделений пожарной охраны на территории жилой застройки должна соответствовать условиям, при которых время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 15 минут.

#### Антитеррористические мероприятия.

Согласно постановлению Главы администрации Краснодарского края № 22 от 23.01.1996 г. «О программе очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 12.04.1995 г. № ВЧ-ПЧ-10851 «Рекомендации Министра РФ по делам ГО ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий» С.К. Шойгу от 24.03.1995 г., разработана «Программа очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов».

Программа направлена на предупреждение чрезвычайных ситуаций и представляет собой комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно в целях максимально возможного уменьшения риска возникновения опасности для здоровья от взрывоопасных предметов, а также снижения размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

В случае несанкционированного нападения на объекты проектируемой жилой застройки вооруженных лиц, взрыва, крупного пожара, служба охраны (обслуживающий персонал) или первый заметивший должны немедленно, по имеющимся каналам связи, передать тревожное сообщение:

1. В Единую службу спасения г. Краснодара по телефону 01.
2. Оперативному дежурному Краснодарского УВД по телефону 02.
3. В территориальный отдел ФСБ.


## 6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития муниципального образования город Краснодар.

Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Вся территория благоустраивается и озеленяется, создаются скверы, бульвары и крупные зеленые массивы.

При оценке градостроительной документации и воздействии прилегающих территорий на состояние воздушного бассейна, включая выбросы от предприятий и крупных транспортных узлов, - основных источников загрязнения воздуха не выявлено. Производственных зон, генеральным планом города и ранее утвержденной документацией по планировке территории, на смежных участках не планируется.

Проектом планировки территории предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на сохранение и улучшение окружающей среды.

Рекомендуется размещать защитные изолирующие полосы вдоль магистральных улиц и дорог, а так же вдоль комплекса планируемых к строительству многоуровневых автостоянок, состоящие из нескольких рядов древесных пород, наиболее устойчивых в данных условиях, и двух – четырех опушечных рядов кустарников. Опушка, обращенная к источнику выбросов, должна быть очень плотной, без просветов в нижнем, среднем и верхнем ярусах. Возможно введение сопутствующих пород второго яруса насаждений. Центральные ряды могут быть менее плотными, а обращенная внутрь защищаемой территории опушка может иметь ажурную конструкцию с просветами в области крон и стволов.

Растения для озеленения следует подбирать в основном быстрорастущие с наиболее ранним наступлением их защитного действия, а также ранним смыканием крон для сокращения затрат по уходу за ними. При этом учитывается долговечность и устойчивость растений против неблагоприятных климатических ус-



