





- на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и другой градостроительной и нормативной документацией действующей на данной территории, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры

- на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и другой градостроительной и нормативной документацией действующей на данной территории, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры;

## 2. Основные положения

### Положения о размещении объектов капитального строительства

Проектируемый район (в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0143021:11910, 23:43:0143021:11911, 23:43:0143021:11912, 23:43:0143021:11479) расположен в северо-восточной части города Краснодара, прилегает к улице им. Кирилла Россинского.

Проектируемая территория, общей площадью 7,3 га, расположена в активно развивающемся районе города Краснодара. В настоящее время в данном районе ведется жилищное строительство, которое представлено домами различной этажности и комфортности жилья.

Со всех сторон к проектируемой территории примыкают новые районы как многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки, так и районы малоэтажной и индивидуальной жилой застройки.

В границах проектирования уже ведется строительство среднеэтажных жилых домов, соответствующих зонированию проектов планировки территорий, утвержденным постановлениями администрации муниципального образования город Краснодар от 17.09.2012 № 8197, от 15.10.2018 №4393 .

В целях обеспечения условий для реализации планов и программ развития территории муниципального образования город Краснодар, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды, а так же создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости, градостроительное зонирование территории выполнено в соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования города Краснодар».

Индв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

В границах территории корректировки проекта планировки, размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения в соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар не предусмотрено.

Согласно сведений генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п.15 на рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

### 3. Характеристика планируемого развития территории

Формирование жилой группы решается средствами организации комплексной застройки и ландшафтной архитектуры – это создание индивидуальной и разнообразной жилой среды с общественными и рекреационными зонами, с учетом требований комфорта, инсоляции и проветривания, экологических, и противопожарных, санитарно-гигиенических требований.

На проектируемой территории площадью 7,3 га предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов 8 этажей.

Планировочная структура проектируемого участка выполнена с перспективой продолжения планировочных осей и слияния их со сложившейся планировочной структурой.

На территории микрорайона, согласно ранее утвержденной документации по планировке территории, предусмотрено размещение пяти детских дошкольных учреждений, общей вместимостью 1300 мест, двух общеобразовательных школ, общей вместимостью 2200 учащихся, физкультурно-оздоровительного комплекса, объекта здравоохранения, а так же других необходимых объектов социальной инфраструктуры, что сокращает до минимума время пешеходной доступности, исключает необходимость пересечения крупных магистральных улиц. В жилом районе предусмотрена комплексная система досуга и оздоровления населения, строительство спортивных площадок и зеленых зон общего пользования.

В границах проектирования объемные композиции зданий, выполнены с учетом наиболее выгодного их визуального восприятия с основных пешеходных маршрутов и автомагистралей.

Обеспечение местами для хранения автомобильного транспорта выполнено в соответствии с решением городской Думы Краснодара 13.02.2012 № 32 п.13, в редакции от 22.12.2016 № 30 п.6 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар».

Взам.инв.№							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Лист
							4

Застройка рассматриваемого участка выполнена в соответствии с основной идеей застройки жилого района и предусматривает размещение на нем сопутствующих объектов социального и культурно-бытового обслуживания с выделением территорий общего пользования согласно СНиП 2.07.01-89.

### Параметры застройки участка

№	Показатели	Ед. измерения	Показатели
1	Площадь территории:	Га	7,3
2	Население		
2.1	Численность населения	Чел.	2163
2.2	Плотность населения	чел/га	296
3	Жилищный фонд		
3.1	Квартиры	шт	1762
3.2	Этажность	эт.	8
3.3	Общая площадь квартир	кв.м	77854,58
4	Общественные здания и сооружения:		
	-количество машиномест автостоянки	шт	1396

#### 4. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания

Проектом не предусматривается изменение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства социального назначения, развитие инфраструктуры предусматривается согласно ранее утвержденной документации по планировке территории.

Ранее запланировано в микрорайоне размещение полного комплекса необходимых объектов социальной инфраструктуры, расположенные во встроено-пристроенных помещениях первых и цокольных этажей жилых зданий, что сокращает до минимума время пешеходной доступности, исключает необходимость пересечения крупных магистральных улиц.

Необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях для проектируемого жилого образования обеспечено в пяти проектируемых детских дошкольных учреждениях от 250 до 350 мест каждый.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования рекомендуемая обеспеченность на 1000жит. – 104 места:

$$2163 \cdot 104 / 1000 = 224 \text{ мест.}$$

Необходимое количество мест в общеобразовательных школах для проектируемого района обеспечивается в двух общеобразовательных школах общей вместимостью 2200 мест

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования рекомендуемая обеспеченность на 1000жит. – 126 места:

$$2163 \cdot 126 / 1000 = 273 \text{ места.}$$

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Пояснительная записка	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подп.

Увеличение численности населения в границах проектирования незначительно, увеличение мест в объектах в области образования не требуется.

Места допустимого расположения объектов обслуживания представлена на «Схеме размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения».

## 5. Характеристика развития систем транспортного обслуживания

Структура улично-дорожной сети запроектирована на основе генплана г. Краснодара.

Проектируемый район примыкает к улице им. Кирилла Россинского, которая является основной транспортной магистралью, от нее предусматривается въезд в проектируемый микрорайон.

Сеть основных связей дополняется сетью внутриквартальных проездов.

Предусмотрены гостевые автостоянки около жилых домов, предусмотрена подземная автостоянка для хранения индивидуальных легковых машин.

### Автостоянки

Расчет потребности населения в автостоянках постоянного хранения автомобилей произведен в соответствии с п. 494 подраздела III.5.5 раздела III «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар», где требуемое количество парковок из расчета на одну квартиру – не менее 0.75м/мест.

Количество квартир определено:

1762 шт x 0.75=1322 м/мест, где 1762 - количество квартир в литерах, проектом предусмотрено размещение 1322 м/мест. Проектом предусмотрено размещение 1396 парковочных мест.

Расчет потребности населения в гостевых автостоянках, которые следует предусматривать на придомовых территориях из расчета 40 м/мест на 1000 жителей.

Проектом предусмотрено 136 м/мест для парковок офисных помещений.

## 6. Ограничения

На проектируемой территории проходят зоны с особыми условиями использования территории:

- земельный участок расположен в 3-м поясе зоны санитарной охраны водозабора, артезианских скважин;
- в санитарно-защитной зоне предприятия- газопровод Динская-Краснодар- 200 метров в каждую сторону ( с включенной в состав охранной зоной 25 метров от оси);
- в радиусе 15,30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный»,
- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»,
- в радиусе 15,30 км от контрольной точки аэродрома,

Взам.инв.№	Подп. и дата	Инд. № подл.							Лист
			Пояснительная записка						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

- в охранной зоне инженерных коммуникаций.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар, сведениям генерального плана муниципального образования город Краснодар на территории проектирования памятников археологии не обнаружено, градостроительная, хозяйственная и иная деятельность должна осуществляться в соответствии с действующим законодательством.

## 7. План красных линий. Разбивочный чертеж красных линий

Территория жилой застройки ограничивается проектируемыми красными линиями. Красные линии регулируют инфраструктуру улично-дорожной и пешеходной сети проектируемого квартала.

Разбивочный чертеж красных линий выполнен в соответствии с «Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» РДС 30-201-98.

Разбивочный чертеж красных линий выполнен в городской системе координат. Система высот балтийская.

Для выполнения разбивочного чертежа красных линий в координатах принята геодезическая сетка.

Данным внесением изменений в утвержденную документацию по планировке территории не предусмотрено.

Ширина проезжей части и тротуаров, разделительных полос, полос для озеленения и инженерных сетей принята разновеликой и продиктована принятой категорией улиц, профили принятых в проекте дорог представлены на чертеже улично-дорожной сети проектируемого района.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

## 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

п/п	Показатели	Кол-во
1	Площадь в границах территории, всего	7,3 га
2	Площадь территорий под жилищным строительством:	77854,58 кв.м
3	Численность постоянного населения	2163 чел.
4	Плотность населения	296,3 чел/га
5	Количество квартир	1762 шт.
6	Количество парковочных мест	1396 м/м

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Лист
							8