

# ООО «АТЭК»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ  
ПРИГОРОДНОЙ, ЗВЕНИГОРОДСКОЙ, ЛУГАНСКОЙ, НАРОДНОЙ, ИМ.  
АЛЕКСАНДРА ПОКРЫШКИНА В ПРИКУБАНСКОМ ВНУТРИГОРОДСКОМ  
ОКРУГЕ ГОРОДА КРАСНОДАРА.



**ТОМ I**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**2022 год.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
В ЦЕЛЯХ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ПРИГОРОДНОЙ,  
ЗВЕНИГОРОДСКОЙ, ЛУГАНСКОЙ, НАРОДНОЙ, им. АЛЕКСАНДРА  
ПОКРЫШКИНА В ПРИКУБАНСКОМ ВНУТРИГОРОДСКОМ ОКРУГЕ  
ГОРОДА КРАСНОДАРА.**

Том I. Основная часть проекта планировки территории.

**Заказчик:** ООО «СЗ «Семья-6»

**Исполнитель:** ООО «АТЭК»

Директор \_\_\_\_\_ С.Г. Галкин

Главный инженер проектов \_\_\_\_\_ А.И. Черноусов

**Архитектурно-планировочное решение территории:**

Главный архитектор проектов \_\_\_\_\_ Е.А. Порчелли

Руководитель архитектурной группы \_\_\_\_\_ А.А. Черноусов

**Инженерное обеспечение и инженерная подготовка территории:**

Руководитель инженерного сектора \_\_\_\_\_ А.В. Порчелли

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

**В ЦЕЛЯХ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ПРИГОРОДНОЙ, ЗВЕНИГОРОДСКОЙ, ЛУГАНСКОЙ, НАРОДНОЙ, им. АЛЕКСАНДРА ПОКРЫШКИНА В ПРИКУБАНСКОМ ВНУТРИГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОДА КРАСНОДАРА.**

**Том I. Основная часть проекта планировки территории.**

### ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том I. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории.	-
2	Положения об очередности планируемого развития территории	
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж планировки территории	1:2 000
<b>Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Анализ территории разработки проекта планировки	-
2	Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим кодексом;	
3	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	
4	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;	
5	Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории;	
6	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;	
7	Перечень мероприятий по охране окружающей среды;	
8	Обоснование очередности планируемого развития территории;	
<b>Графическая часть</b>		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:10 000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:3 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:3 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети	1:3 000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:3 000
6	Схема вертикальной планировки территории инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:3 000
<b>Том III. Исходные данные для проекта планировки территории</b>		

## ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	5
1.1. Планировочное решение.....	5
1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	7
1.3. Характеристики плотности и параметров застройки.....	8
1.3.1. Показатели численности населения.	
1.3.2. Расчетная территория микрорайона.	
1.3.3. Расчет плотности застройки Определение коэффициента застройки. Определение коэффициента плотности застройки.	
1.3.4. Расчет плотности населения. Определение расчетной плотности населения.	
1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	14
1.4.1. Транспортная инфраструктура.	
1.4.2. Социальная инфраструктура.	
1.4.3. Коммунальная инфраструктура.	
РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	19

## **ВВЕДЕНИЕ**

Внесение изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории (постановление №5187 от 15.07.2011 и №2482 от 21.04.2014) осуществляется в связи с изменением параметров обеспеченности территории социальными объектами, утвержденными в соответствии с утверждением генерального плана МО город Краснодар, нормативного законодательства, а также в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Корректировка документации по планировке территории осуществляется в отношении территории, указанной в постановлении администрации МО город Краснодар №543 от 15.02.2021, для которых правилами землепользования и застройки, и генеральным планом МО город Краснодар установлены соответствующие регламенты использования территории.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- 2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Корректировка документации по планировке территории выполняется на основании документов, прилагаемых в томе 3 «Исходные данные для проекта планировки территории», а также нормативных и технических документов, действующих на территории МО г. Краснодар на момент разработки документации по планировке территории, а также на основании инженерных изысканий к документации по планировке территории.

## РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Документация проекта планировки территории в части внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации муниципального образования город Краснодар (постановление №5187 от 15.07.2011 и №2482 от 21.04.2014), выполняется на основании постановления администрации МО город Краснодар №543 от 15.02.2021, в целях обеспечения устойчивого развития территории, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, изменившихся в результате изменения нормативного законодательства и установления границ зон на размещаются объекты капитального строительства.

В основе документации по планировке территории лежит транспортная инфраструктура, заложенная в генеральном плане муниципального образования город Краснодар и ранее утвержденные красные линии элементов планировочной структуры, которые в результате принятых проектных решений корректируются с сохранением нормативных параметров. Основные изменения коснулись местоположения и количества возводимых объектов социальной и коммунальной инфраструктуры, количество которых изменилось в соответствии с новыми нормативами.

### **1.1 Планировочное решение.**

В границах документации по планировке территории предусмотрено размещение района многоквартирной жилой застройки (среднеэтажной и высотной) 8, 9 и 18 этажей с развитой системой объектов социальной инфраструктуры с крупными включениями густых зеленых насаждений, водным объектом и сооружениями, предназначенными для хранения автотранспортных средств.

В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на листе-5 «Варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории», представлено объемно-пространственное решение застройки, на котором указаны ориентировочная посадка всех планируемых к размещению объектов капитального строительства, на стадии разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться и видоизменяться. Концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения и предназначения

планируемой территории в городском пространстве и задач, а также с учетом пожеланий, сформулированных заказчиком. В рамках жилого района многоквартирной жилой застройки (среднеэтажной и высотной) предусмотрено строительство групп 8, 9 и 18-ти этажных жилых домов.

Ввиду того, что в границах территории планируемого жилого района, предполагается выделение двух микрорайонов, в рамках одного из которых микрорайонов предусмотрено строительство среднеэтажных жилых домов до 8 этажей, в рамках второго микрорайона предусмотрена высотная застройка этажностью 9 этажей с высотными доминантами до 18-ти этажей (не более 35% от площади застройки объектами жилого назначения).

Главной планировочной осью архитектурно-планировочного решения выбрано направление север-юг – направление основных пешеходных и транспортных связей, по которым осуществляется связь с другими микрорайонами и районами МО город Краснодар, вдоль которых предусмотрено размещение групп разно этажных жилых домов с развитой системой объектов коммерческого и торгового назначения.

Поперечные планировочные направления запад-восток имеют в композиции второстепенное значение и формируют пешеходные связи, связывающие между собой формируемые жилые группы и объекты социального обеспечения (дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательная школа) и рекреационные зоны.

В рамках новой застройки, в границах каждого из микрорайонов, предусмотрено размещение образовательных организаций, которые располагаются в удалении от основных общегородских магистралей с учетом радиуса нормативной доступности и полностью обеспечивают расчетное население микрорайона.

На основном чертеже планировки территории определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства жилого и социального назначения, а также объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, в текстовой части определены основные параметры строительства.

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

## **1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.**

В рамках формируемой многоквартирной жилой застройки объекты капитального строительства жилого назначения представлены разно этажными жилыми домами (8, 9 и 18 этажей), в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания.

Объекты социальной инфраструктуры рассредоточены по территории с учетом нормативных радиусов доступности, связанных между собой пешеходными бульварами, к ним относятся:

- дошкольная образовательная организация на 350 мест – 5 объектов;
- общеобразовательная организация на 1100 учащихся – 2 объекта;
- поликлиника на 300 мест – 1 объект.

В первых этажах жилых домов, ориентированных на основные общегородские магистрали и систему зеленых внутриквартальных бульваров, запроектированы помещения по обслуживанию населения.

На рассматриваемой территории выделены зоны размещения объектов обслуживания автотранспорта, в рамках которой расположены комплексы многоуровневых автостоянок с расположенными в первых этажах объектами общественного назначения – торговое и административное обслуживание.

В рамках рассматриваемой территории выделен квартал для размещения объектов коммунального назначения.

В южной части территории в непосредственной близости к ул. Покрышкина сформированы и выделены зоны размещения объектов торговли, для размещения крупных торгово-развлекательных центров.

В томе 1 (21006-ППТ.1) на листе 1 «Чертеж планировки территории» указаны зоны возможного размещения объектов капитального строительства различного функционального назначения, принятые в соответствии с правилами землепользования и застройки (далее по тексту ПЗЗ) МО город Краснодар в действующей редакции, где в отношении образуемых земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальной зоны установлены градостроительные регламенты использования территории.



### 1.3. Характеристики плотности и параметров застройки территории.

Проектом предусмотрено комплексное обеспечение планируемых к строительству кварталов жилой застройки, в связи с чем расчет обеспеченности производился на всю территории в целом с учетом всего планируемого населения.

Согласно предложению по объемно-пространственному решению застройки, лист 5 тома 2 21006-ППТ.2, на рассматриваемой территории, в границах формируемого жилого района предполагается возведение **506 000 м<sup>2</sup>** - жилья эконом класса, в застройке многоквартирными жилыми домами (среднеэтажными-8 этажей и высотными 9 и 18).

Так же на территории планируется строительство объектов по обслуживанию населения (ДДУ, общеобразовательная школа, объекты общественно-делового и административного назначения, а также встроенно-пристроенные помещения по обслуживанию населения, расположенные в первых этажах жилых домов) общей площадью ориентировочно **338 900 м<sup>2</sup>** (данные показатели будут уточняться на дальнейших стадиях проектирования), где

- объекты социального назначения (школа, ДДУ, поликлиника) – 81 150 м<sup>2</sup>;
- отдельно стоящие объекты торговли и обслуживания населения – 13 750 м<sup>2</sup>;
- отдельно стоящие и встроенно-пристроенные помещения – 19 000 м<sup>2</sup>;
- автостоянки многоуровневые (для хранения личного автотранспорта жильцов) – 150 000 м<sup>2</sup>;
- подземные автостоянки – 75 000 м<sup>2</sup>.

(в расчет не включены существующие и планируемые объекты общественного назначения, расположенные вдоль улицы Покрышкина, а также планируемые объекты коммунального назначения, параметры которых будут определены на дальнейших стадиях проектирования).

#### Характеристики объектов капитального строительства. \*

№ квартала	№ ОКС	Наименование ОКС	Количество этажей (количество надземных этажей) **, мин.-макс.	Процент застройки (без учета подземной части) ***, макс. %	Площадь квартир (без учета летних помещений), кв.м	Общая площадь коммерческих помещений (отдельных, встроенных, встроенно-пристроенных) кв.м	Население, чел.
1	1	Среднеэтажные жилые дома со	4-8	40	30 000	500	1 000

		встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой					
	2	Плоскостные спортивные сооружения					
	3	Детский сад (ДОО) на 350 мест	2-5	40	Определить при проектировании		
2	4	Среднеэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	4-8	40	35 000	500	1 167
3	5	Многоуровневая автостоянка на 300 м/мест	3-6	60	Определить при проектировании		
4	6	Общеобразовательная школа на 1100 мест	3-5	40	Определить при проектировании		
	7	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	9-18	40	42 000	2 000	1 400
5	8	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземной автостоянкой и многоуровневой автостоянкой на 500 мест	9-18	40	37 000	2 000	1 233
6	9	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной	9-18	40	32 000	2 000	1 067

		автостоянкой					
	10	Детский сад (ДОО) на 350 мест	2-5	40	Определить при проектировании		
7	11, 12	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	9-18	40	60 000	2 000	2 000
8	13	Инженерный блок		60			
9	14	Детский сад (ДОО) на 350 мест	2-5	40	Определить при проектировании		
	15	Поликлиника на 300 посещений в смену	2-5	50	Определить при проектировании		
	16	Плоскостные спортивные сооружения					
	17	Общеобразовательная школа на 1100 мест	3-5	40	Определить при проектировании		
10	18	Общественно-торговый центр микрорайона	2-6	60		3 750	
	19, 20	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	9-18	40	95 000	2 000	3 167
	21	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземной автостоянкой и многоуровневой автостоянкой на 500 мест	9-18	40	35 000	2 000	1 167
11	22	Плоскостные спортивные сооружения					
	23	Детский сад (ДОО) на 350 мест	2-5	40	Определить при проектировании		

	24	Детский сад (ДОО) на 350 мест	2-5	40	Определить при проектировании		
	25	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	9-18	40	25 000	2 000	833
12	26, 28	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	9-18	40	90 000	2 000	3 000
	27	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземной автостоянкой и многоуровневой автостоянкой на 500 мест	9-18	40	25 000	2 000	833
13	29	Торговый центр	1-3	60		1 000	
	30	РТП		60			
	31	Многоуровневая автостоянка 500 м/мест	5-9	60	Определить при проектировании		
	32	Торговый центр	1-3	60		9 000	

\* Характеристики объектов капитального строительства могут уточняться на стадии разработки проектной документации, при этом устанавливаемые параметры не могут быть выше максимально допустимых величин.

\*\* Количество надземных этажей принято без учета подземных(цокольных), чердачных и технических этажей. Согласно пункта 5 предельных параметров разрешенного строительства ПЗЗ для многоэтажной жилой застройки допускается размещение высотных доминант до 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части зданий. Количество и размещение высотных доминант принято из расчета на всю проектируемую застройку многоэтажными жилыми домами.

\*\*\* Максимальный процент застройки принят согласно ПЗЗ г.Краснодара. Процент застройки подземной части не регламентируется.

### ***1.3.1. Показатели численности населения.***

Население на планируемой территории составляет **16 867** человек в застройке многоквартирными жилыми домами, принятые из расчета общей площади жилья 30 м<sup>2</sup> на человека, для жилья массового уровня комфорта проживания, в соответствии таб.1 ст.1 части 1 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» в редакции от 02.09.2020 N 100 п.6.

### ***1.3.2. Расчетная территория микрорайона.***

Границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей.

В расчетную территорию микрорайона следует включать все площади земельных участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, а также площадь помещений для хранения автомашин, расположенных в подземных и надземных этажах зданий и сооружений, и площадь открытых этажей и пространств (кровли, террасы), размещенных в пределах площади застройки объекта и используемых для размещения элементов благоустройства и озеленения.

Т.о. **расчетная территория микрорайона**, в границах элемента планировочной структуры составляет:

$$26,73 + 12,93 + 12,63 + 1,19 + 3,58 = 57,06 \text{ га, где}$$

- 26,73 - территория кварталов жилой застройки в границах участка;
- 12,93 – территория в границах участков объектов социального назначения (школы, детские сады, поликлиника);
- 12,63 - территория благоустройства и озеленения (строительство парка);
- 1,19 – территория инженерной инфраструктуры (предоставление коммунальных услуг);
- 3,58 – территория хранения автотранспорта.

### ***1.3.3. Расчет плотности застройки.***

Расчет плотности застройки участков определяется в соответствии с приложением Б СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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:*

*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.*

**Определение коэффициента застройки.**

$145\ 000 / 570\ 600 = 0,25$  - что соответствует нормативному показателю таблицы Б.1, где для многоэтажных многоквартирных жилых домов коэффициент застройки должен быть не более 0,4

145 000 – ориентировочная площадь застройки без учета подземных частей зданий;

570 600 – расчетная территория микрорайона.

*(показатели площади застройки приняты ориентировочно и могут быть видоизменены на последующих стадиях проектирования, при этом коэффициент застройки не должен превышать 0,4)*

**Определение коэффициента плотности застройки.**

$(506\ 000 + 113\ 900) / 570\ 600 = 1,09$ , что соответствует нормативному показателю таблицы Б.1, где для многоэтажных многоквартирных жилых домов коэффициент плотности застройки должен быть не более 1,2

Где: 506 000 – планируемые к строительству квадратные метры жилья;

113 900 – планируемые к строительству квадратные метры объектов социального и коммунально-бытового обслуживания;

570 600 – расчетная территория микрорайона;

**1.3.4. Расчет плотности населения.**

Расчетная плотность населения микрорайона (квартала) составляет:

$$16\ 867 / 57,06 = \mathbf{295} \text{ чел./га}$$

Согласно п.4 статьи 1 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» в редакции от 02.09.2020 N 100 п.6, расчетная плотность населения микрорайона - **300** чел./га.

Проектом предусмотрено обеспечение нового жилого образования различными, необходимыми для нормальной жизнедеятельности объектами социальной инфраструктуры.

## **1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

### ***1.4.1.Транспортная инфраструктура.***

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане МО город Краснодар, а также в соответствии с решениями ранее утвержденной документации по планировке территории.

Основной особенностью данной площадки является уже сложившаяся и ранее запроектированная, транспортная инфраструктура, которая обрамляет рассматриваемую территорию по периметру в границах красных линий планировочной структуры.

Внутри самого участка предусмотрено строительство улиц местного значения, разделяющие между собой формируемые кварталы, группы жилых домов и объекты общественного назначения.

Расчет и размещение автостоянок принято согласно п.7 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6, согласно которому (приведен в томе 2 материалов по обоснованию проекта планировки территории) всего на рассматриваемой территории необходимо предусмотреть 8 389 машиномест (за исключением стоянок торговых центров, которые будут расположены в границах участков ТРЦ и их количество будет зависеть от вида ТРЦ и заложенных в нем торговых площадей).

Всего на территории предусмотрено 8 391 мест:

- многоуровневые автостоянки – 5000 мест;
- автостоянки подземные – 2500 мест;
- открытые площадки – 875 мест;

Во дворах жилых домов предусмотрены гостевые стоянки.

В томе 2 на листе 4 предусмотрены места размещения автостоянок и указаны места размещения транспортных средств.

На дальнейших стадиях проектирования будет определено точное местоположение и количество машиномест предполагаемых для строительства, при соблюдении общих нормативных параметров.

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

### ***1.4.2. Социальная инфраструктура.***

При разработке документации по планировке территории требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания обеспечивает население рассматриваемого квартала (в границах проектируемых групп жилых домов).

Размещение объектов обслуживания (элементов общественной инфраструктуры) выполнено на основе показателей статьи 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6.

Нормативная обеспеченность местами в детских дошкольных учреждениях принята согласно п.2 статьи 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6, где дети дошкольного возраста составляют 104 ребенок на 1000 жителей.

$16\ 867 * 104 / 1000 = 1754$  детей дошкольного возраста, где

16 867 – расчетное население планируемой застройки.

Проектом предусмотрено строительство 5 отдельно стоящих ДОО (дошкольных образовательных организаций - объектов местного значения) на 350 мест каждое, общей вместимостью **1750** мест. Уровень территориальной доступности составляет 300 метров, в соответствии с таб. 10 МНГП, при этом в зоне застройки индивидуальными жилыми домами радиус увеличен до 500 метров. Детские сады размещены с учетом соблюдения нормативного уровня территориальной доступности.

Нормативная обеспеченность местами в детских дошкольных и общеобразовательных учреждениях принята согласно п. 3 статьи 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6, где дети школьного возраста составляют 126 ребенка на 1000 жителей.

$16\ 867 * 126 / 1000 = 2\ 125$  детей школьного возраста, где

16 867 – расчетное население планируемой застройки.

Проектом предусмотрено строительство двух общеобразовательных школ (объектов местного значения) на 1100 мест каждая, общей вместимостью **2200** мест, которые располагаются на пересечении основных пешеходных бульваров.

Размещение образовательных учреждений выполнено вдали от оживленных магистралей и с учетом соблюдения нормативного обеспечения уровня территориальной доступности. Максимально допустимый уровень территориальной доступности, в соответствии с таб. 11 составляет 500 метров, при этом в зоне застройки индивидуальными жилыми домами радиус увеличен до 800 метров.



Минимально допустимый уровень обеспеченности поликлиникой принята согласно таб. 14 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6, где на 1000 жителей необходимо 18,15 посещений в смену.

$16\ 867 * 18,15 / 1000 = 306$  посещение в смену.

16 867 – расчетное население планируемой застройки.

Проектом предусмотрено строительство отдельно стоящей поликлиники на **300** посещений в смену. В дальнейшем, на стадии разработки проектной документации, в соответствии с заданием департамента здравоохранения, будет определено назначение поликлиники (детская, взрослая), а также функциональное назначение проектируемых врачебных кабинетов. Поликлиника размещена с учетом соблюдения нормативного уровня территориальной доступности.

Проектом не предусмотрено строительство отдельно стоящего спортивного центра, ввиду размещения в непосредственной близости от рассматриваемой территории крупного спортивного объекта общегородского значения, включающего в себя комплекс тренировочных залов, бассейн, ледовую арену, а в перспективе академию тенниса, борьбы, аллея спортивных достижений. В рамках жилого комплекса предусмотрены строенные помещения, которые возможно использовать для размещения студий йоги, тренажерных залов. Также на территории предусмотрено размещение 4-х открытых спортивных площадки по 3000 м<sup>2</sup> каждая, которыми пользуются все жители микрорайона.

Объекты соцкультбыта размещаются во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных артерий. Здесь проектируются магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), т.е. объекты ежедневного обслуживания населения.

Вдоль улицы Ближний Западный Обход предусмотрено строительство крупных общественно-торговых центров, обслуживающих не только расчетное население на рассматриваемой территории, но и окружающую застройку.

#### ***1.4.3. Коммунальная инфраструктура.***

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

Теплоснабжение жилого микрорайона предусматривается от двух проектируемых ООО «ФинБизнесПроект» котельных, расположенных в коммунальной зоне планируемой территории с мощностью по 30 МВт каждая.

Подключение котельных к городским сетям газоснабжения будет осуществляться от ул. Александра Покрышкина.

Водоснабжение предусматривается от проектируемой ООО «Краснодар Водоканал» сети водоснабжения Ду-500мм в границе земельного участка (23:43:0118001:2477; 23:43:0118001:2361; 23:43:0118001:328; 23:43:0118001:330) вблизи ул. Александра Покрышкина.

Водоотведение фекальных вод предусматривается системой канализации, с размещением на планируемой территории необходимого количества насосных станций, перекачивающих сточные воды на проектируемую ООО «Краснодар Водоканал» сеть водоотведения: «2-я очередь главного канализационного коллектора №20» в границе земельного участка (23:43:0118001:2477; 23:43:0118001:2361; 23:43:0118001:328; 23:43:0118001:330) вблизи ул. Александра Покрышкина.

Водоотведение ливневых вод предусматривается системой ливневой канализации с размещением на планируемой территории необходимого количества насосных станций, перекачивающих очищенные ливневые стоки через камеру гаситель в канал с западной стороны земельного участка застройки, временно до завершения строительства сети ливневой канализации по балке реки «Осечки». Предусматривается камера гаситель в районе сброса в канал балки реки «Осечки» перед выпуском, с перспективой последующего переключения сети ливневой канализации.

Электроснабжение предусматривается от проектируемого РП-10 кВ ООО «Краснодарэнерго» (Основной источник питания: проектируемая ООО «Краснодарэнерго» ПС35/10 кВ «Пригородная»)

В пределах проектируемых улиц предусматриваются коридоры для слаботочных сетей связи. Системы связи и провайдеры будут определены на последующих стадиях проектирования.

Ориентировочные нагрузки по инженерному обеспечению территории.

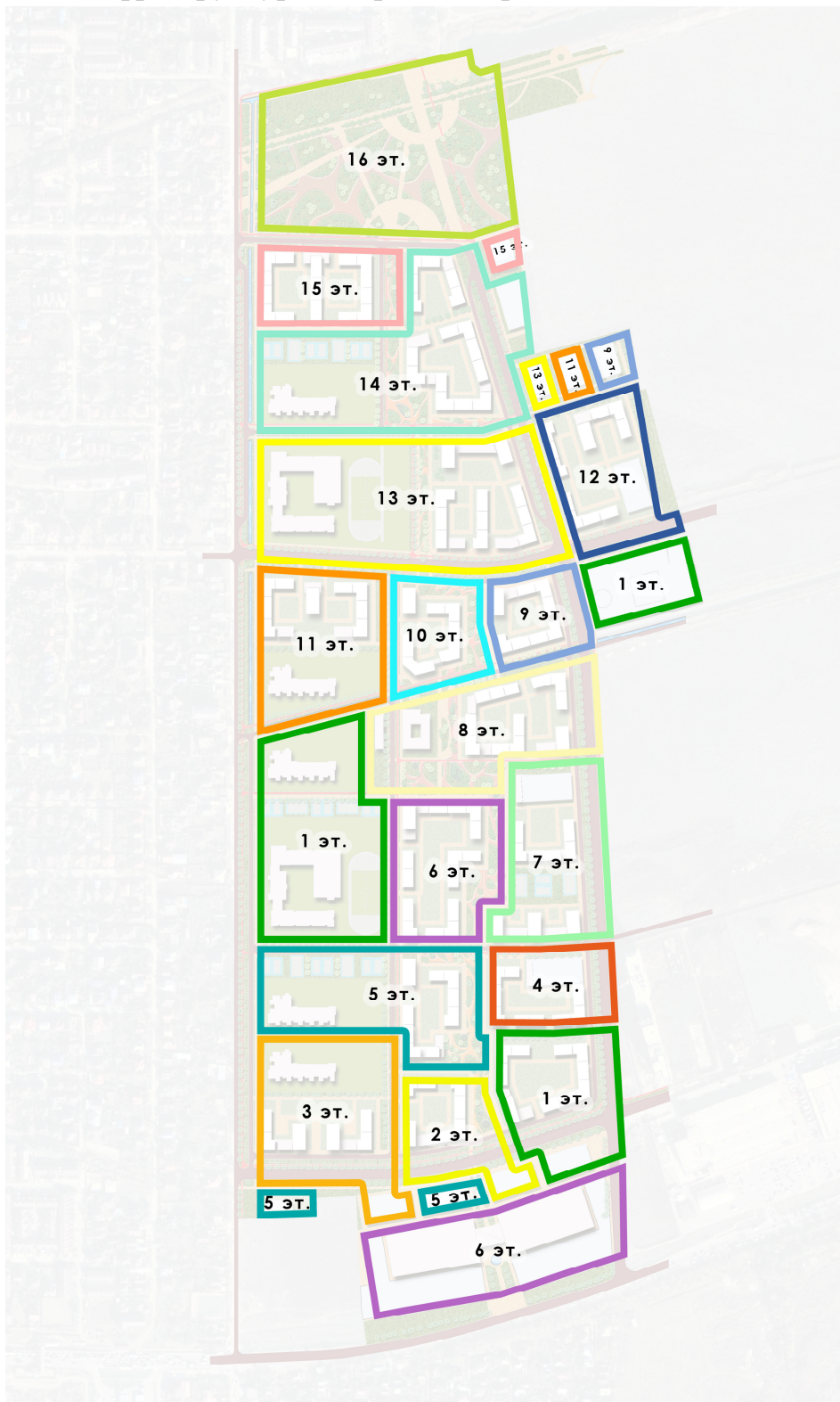
	Водоснабжение	4146,33 м3/сут
	Водоотведение	3822,93 м3/сут.
	Теплоснабжение	61,639 МВт

Ориентировочные расчеты по водоснабжению и водоотведению на рассматриваемую территорию приняты без учета крупных торговых центров, располагаемых вдоль улицы Ближний Западный Обход, показатели для которых будут приняты после понимания по тому какие объекты и в каком объеме там будут расположены.

Технические условия на присоединение рассматриваемой жилой застройки к сетям инженерного обеспечения приложены в томе 3 «Исходные данные».

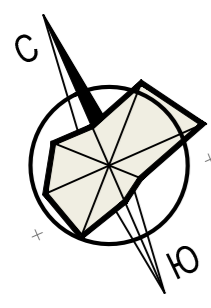
## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Согласно соображениям заказчика на рассматриваемой территории предусмотрены следующие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, которые отображены на схеме.



№ ОКС	Наименование объекта (группы объектов) капитального строительства (ОКС)	Наименование этапа		
		проектирование	строительство	реконструкция
28	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	I	I	-
31	Многоуровневая автостоянка 500 м/мест	I	I	-
14	Детский сад (ДОО) на 350 мест	I	I	-
17	Общеобразовательная школа на 1100 мест	I	I	-
16	Плоскостные спортивные сооружения	I	I	-
13	Инженерный блок	I	I	-
26	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	II	II	-
31	Многоуровневая автостоянка 500 м/мест	II	II	-
25	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	III	III	-
31	Многоуровневая автостоянка 500 м/мест	III	III	-
24	Детский сад (ДОО) на 350 мест	III	III	-
27	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземной автостоянкой и многоуровневой автостоянкой на 500 мест	IV	IV	-
26	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	V	V	-
31	Многоуровневая автостоянка 500 м/мест	V	V	-
22	Плоскостные спортивные сооружения	V	V	-
23	Детский сад (ДОО) на 350 мест	V	V	-
29	Торговый центр	V	V	-
30	РТП	V	V	-
20	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	VI	VI	-
32	Торговый центр	VI	VI	-
21	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземной автостоянкой и многоуровневой автостоянкой на 500 мест	VII	VII	-
19	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	VIII	VIII	-
18	Общественно-торговый центр микрорайона	VIII	VIII	-
15	Поликлиника на 300 посещений в смену	VIII	VIII	-
12	Многоэтажные жилые дома со встроенно-	IX	IX	-

	пристроенными помещениями и подземной автостоянкой			
5	Многоуровневая автостоянка на 300 м/мест	IX	IX	
11	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	X	X	-
9	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	XI	XI	-
10	Детский сад (ДОО) на 350 мест	XI	XI	-
5	Многоуровневая автостоянка на 300 м/мест	XI	XI	
8	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземной автостоянкой и многоуровневой автостоянкой на 500 мест	XII	XII	-
7	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	XIII	XIII	-
6	Общеобразовательная школа на 1100 мест	XIII	XIII	-
5	Многоуровневая автостоянка на 300 м/мест	XIII	XIII	-
4	Среднеэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	XIV	XIV	-
3	Детский сад (ДОО) на 350 мест	XIV	XIV	-
2	Плоскостные спортивные сооружения	XIV	XIV	-
5	Многоуровневая автостоянка на 300 м/мест	XIV	XIV	-
1	Среднеэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	XV	XV	-
5	Многоуровневая автостоянка на 300 м/мест	XV	XV	-
	Парковая зона	XVI	XVI	-



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница корректировки проекта планировки территории
- Красные линии устанавливаемые
- Красные линии, утвержденные постановлениями Администрации города Краснодара №2482 от 21.04.2014
- Красные линии отменяемые
- Линии регулирования застройки
- Номер квартала
- Номер объекта (группы объектов) капитального строительства
- Характерная точка перелома красной линии и её номер
- Характерная точка перелома линии регулирования застройки и её номер

Элементы планировочной структуры

- Границы планируемых элементов планировочной структуры - микрорайон
- Границы планируемых элементов планировочной структуры - квартал
- Характерная точка перелома красной линии и её номер - улично-дорожная сеть
- Характерная точка перелома линии регулирования застройки и её номер - территория общего пользования

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - среднетажная жилая застройка
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), магазины
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - хранение автотранспорта
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - предоставление коммунальных услуг
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - площадки для занятий спортом

Каталог координат характерных точек перелома красной линии

№ точки	Координаты		№ точки	Координаты
	X	Y		
красная линия 1				
1	487807.67	1376400.43	1	487154.86
2	487616.79	1376342.98	2	487140.68
3	487623.53	1376286.11	3	487178.68
4	487392.11	1376258.65	4	487090.61
5	487374.10	1376410.47	5	487092.34
6	487359.43	1376406.76	красная линия 8	
7	487377.22	1376254.88	1	487137.17
8	487218.02	1376237.99	2	487107.82
9	487198.69	1376366.22	3	486815.42
красная линия 2				
1	487745.07	1376011.66	4	486886.14
2	487676.50	1376156.29	5	486809.39
3	487458.09	1376060.45	красная линия 9	
4	487522.38	1375913.94	1	487105.32
красная линия 3				
1	487670.07	1376169.85	2	487067.15
2	487631.23	1376251.78	3	486711.80
3	487396.23	1376223.89	4	486733.19
4	487399.89	1376193.06	5	486809.39
5	487452.06	1376074.19	красная линия 10	
красная линия 4				
1	487308.64	1375907.91	1	486872.40
2	487385.26	1376189.08	2	486801.68
3	487381.34	1376222.13	3	486543.33
4	487223.25	1376203.37	4	486544.86
5	487232.54	1376141.79	5	486613.58
6	487380.51	1375851.68	красная линия 11	
красная линия 5				
1	487344.74	1375835.98	1	486795.65
2	487264.64	1375993.03	2	486719.28
3	487126.73	1375932.52	3	486697.73
4	487156.08	1375753.20	4	486496.92
красная линия 6				
1	487257.81	1376006.42	5	486513.86
2	487194.92	1376129.71	6	486539.29
3	487184.65	1376197.75	красная линия 12	
4	487095.35	1376183.13	1	486554.78
5	487086.26	1376179.76	2	486534.78
6	487124.22	1375947.80	3	486513.70
красная линия 7				
1	487308.64	1375907.91	4	486481.28
2	487385.26	1376189.08	5	486444.90
3	487381.34	1376222.13	6	486438.94
4	487223.25	1376203.37	7	486433.44
5	487232.54	1376141.79	красная линия 13	
6	487380.51	1375851.68	1	486801.78

Каталог координат характерных точек перелома линии регулирования застройки

№ точки	Координаты		№ точки	Координаты
	X	Y		
линия р.з. 1				
1	487661.50	1376187.93	4	486801.78
2	487489.81	1376112.59	5	486813.83
3	487475.74	1376144.64	6	486764.38
4	487429.96	1376124.55	линия р.з. 8	
линия р.з. 2				
1	487426.27	1376095.63	1	486991.62
2	487287.21	1376034.61	2	486942.59
линия р.з. 3				
1	487416.22	1376118.52	3	486851.02
2	487275.83	1376056.92	4	486863.08
линия р.з. 4				
1	487215.48	1376089.40	5	486772.42
2	487108.72	1376042.55	линия р.з. 9	
линия р.з. 5				
1	487206.38	1376107.25	1	486758.69
2	487157.83	1376085.94	2	486661.62
3	487103.08	1376076.98	3	486670.46
линия р.з. 6				
1	487095.64	1375998.60	4	486624.67
2	487009.52	1375940.80	5	486612.62
3	487032.82	1375907.69	6	486513.31
линия р.з. 7				
1	487092.31	1376018.97	линия р.з. 10	
2	487001.48	1375979.12	1	486750.65
3	486975.76	1376037.72	2	486653.58
линия р.з. 8				
1	487072.95	1375716.72	3	486650.37
2	487002.22	1375877.88	4	486582.66
линия р.з. 9				
1	487072.95	1375716.72	5	486509.01
2	487002.22	1375877.88	линия р.з. 11	
линия р.з. 10				
1	487072.95	1375716.72	1	487072.95
2	487002.22	1375877.88	2	487002.22
линия р.з. 11				
1	487072.95	1375716.72	линия р.з. 12	
2	487002.22	1375877.88	1	487048.37
3	486975.76	1376037.72	2	486997.64

ул. Возрождения

ул. Народная

ул. Конгрессная

ул. Ближний Западный Обход

Инд. № 001. Подпись и дата. Взам. инв. №

						21006-ППТ.1	
						Внесение изменений в проект планировки территории в границах улиц Пригородной, Эвенигорской, Лузанской, Народной, им. Александра Покращкина в Присыпанском внутригородском округе города Краснодара	
Изм.	Кол-во	Лист	Изд.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории по постановлению №543 от 15.02.2021 г. (материалы по обоснованию)	Листов
ГИП	Чернышев А.И.				01.22	Чертеж планировки территории. М 1:2000	1
ГАП	Порцелли Е.А.				01.22		
Рук. группы	Чернышев А.А.				01.22		
Архитектор	Блискова Ю.В.				01.22		
						ООО "АТЭК"	