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), ограниченная улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар

527/2021-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: Аббясева Наталья Николаевна

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченная улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар

527/2021-ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2

(листы 2-8)

Директор Д.С. Зайцев

ГИП /ГАП Д.Е. Сечь

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
527/2021-ДПТ - С2	Содержание тома 2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
527/2021-ДПТ - ПЗ 2	1. Анализ современного состояния территории. 1.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города. 1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории. 1.3. Характеристика существующего состояния территории. 1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории) 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 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 комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого	

Обозначение	Наименование	Примечание
	уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения 4. Результаты инженерных изысканий 5. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки 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 Исходные документы: - Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 24.05.2021 г. № 1971 «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар»; - Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее ГИСОГД) от 08.04.2021 №29/4826-1; - Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края №78-19-10035/21 от 01.07.2021; - письмо Муниципального бюджетного учреждения «Институт Горкадастрпроект» от	

Обозначение	Наименование	Примечание
	02.07.2021 №75/483-П1; - письмо от Аббясевой Н.Н. от 27.07.2021; - письмо ООО «СтройБизнесЮг» от 08.07.2021 г. №354/02.	
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графические материалы	
527/2021-ДПТ-лист 2	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:10000	
527/2021-ДПТ-лист 3.1	Схема организации движения транспорта общего пользования и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. М 1:2000.	
527/2021-ДПТ-лист 3.2	Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000	
527/2021-ДПТ-лист 4	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:5000	
527/2021-ДПТ-лист 5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000	
527/2021-ДПТ-лист 6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000	
527/2021-ДПТ-лист 7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000.	

Обозначение	Наименование	Примечание
527/2021-ДПТ-лист 8	Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:1000	

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	527/2021-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	527/2021-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	527/2021-ДПТ (листы 9-10)	Проект межевания территории Текстовая часть Чертежи межевания территории	
4	Приложение 1	Отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям ИП Степанов О.Е.	
5	Приложение 2	Технический отчет по оценке эффективности функционирования участка улично-дорожной сети при вводе в эксплуатацию ЖК «Березовый» в г. Краснодаре (транспортное моделирование) ИП Фиалкин Вячеслав Владимирович	
6	Приложение 3	Схема расположения технических средств организации дорожного движения М 1:2500, 1:1000 (на 2 листах), ИП Ковалев В.В.	
7	Приложение 4	Согласованная концепция православного храма	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	527/2021-ДПТ- СГ		
ГИП/ГАП		Сечь.Д.Е.			07.21	Состав градостроительной документации	Стадия: ДПТ	Лист: 1 / Листов: 1
							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 поселке Березовом в Березовском сельском округе, территория ограниченная улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым.

Документация по планировке территории разработана на территорию общей площадью **12,1 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 131.13330.2020 (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° до +2°С, в июле – от +21 до +25°С, среднегодовая температура +11.8°С. Абсолютный минимум температур зимой составляет –36°С, абсолютный максимум температур летом достигает +42°С.

Значения основных климатических элементов приведены в таблице 1.

Таблица 1

Характеристика, месяцы	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Температура воздуха, ºС													
Средняя	-0,2	1,0	5,4	12,2	17,3	21,0	23,8	23,2	18,1	11,9	6,3	2,0	11,8
Парциальное давление водяного пара, гПа													
Среднее	4,9	5,3	6,2	9,0	12,9	16,1	17,9	17,2	13,4	10,1	8,0	6,1	10,6
Осадки, мм													
Средняя сумма	61	63	63	57	63	67	61	47	41	57	68	77	725
Скорость ветра, м/с													
Средняя	2,8	3,2	3,6	3,4	3,1	2,7	2,6	2,5	2,4	2,5	2,7	2,8	2,5

Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль - восточное. Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца составляет 81%. Количество осадков за ноябрь-март составляет - 290 мм. Средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха ≤ 8 °С составляет 1,4 м/с.

Преобладающее направление ветра за июнь –август восточное. Количество осадков за апрель-октябрь составляет - 404 мм. Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца составляет 64%.

Распределение осадков в году неравномерное. Снежный покров неустойчив. Средняя дата появления снежного покрова 8 декабря. Среднее число дней со снегом - 42. Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 4 до 8см, максимальная 71.

По СП 20.13330.2016 для г. Краснодара принимаются:

- снеговой район – II;
- ветровой район по средней скорости ветра, м/сек, за зимний период – 5.
- ветровой район по давлению ветра IV;
- по толщине стенки гололеда III;
- по среднемесячной температуре воздуха (°С), в январе - район 0°;
- по среднемесячной температуре воздуха (°С), в июле - район 25°;

- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры (°С), в январе - район 15°;

- ветровой район III, расчетное значения ветрового давления 0,45 кПа (СНКК 20-303-2002);

- снеговой район II, расчетное значения веса снегового покрова земли 1,2 кПа (СНКК 20-303-2002);

- расчетная температура наиболее холодной пятидневки – «минус» 21°С;

Для данного района промерзание грунтов составляет 0,8 м (в соответствии с п. 5.5 СП 22.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83).

Зона влажности 3 (сухая) – СП 131.13330.2020 (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99).

1.3. Характеристика существующего состояния территории.

На сегодняшний день проектируемая территория свободна от застройки, ценные зеленые насаждения отсутствуют. С южной и восточной сторон примыкает территория многоэтажной жилой застройки, с северной стороны территория для эксплуатации здания насосной и водоема, с западной стороны не застроенные территории.

Часть проектируемой территории попадает в санитарно-защитную зону от производственных объектов ООО "Кубань-Полимер".

Через земельный участок проходят сети инженерно-технического обеспечения: сети канализации, водопровод, газопровод, которые частично подлежат переносу (переустройству).

Территория в границах проектирования в большей степени занята травянистой растительностью. Ранее участок использовался для возделывания сельскохозяйственных угодий, но сейчас территория предназначена для использования в целях жилищного строительства и исключает на ней возделывание с использованием химикатов, в связи с расположением в непосредственной близости объектов жилого назначения.

В целом, территория планируемого участка и окружающая его местность в санитарно-гигиеническом отношении пригодна для освоения под жилищное строительство, с учетом проведения определенных мероприятий.

До осуществления строительства необходимо произвести инженерную подготовку и возможно рекультивацию.

1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)

Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории) представляют собой градостроительные регламенты и обременения, которые необходимо соблюдать при проектировании. Все планировочные ограничения можно представить в четырех категориях:

– ограничения природного характера (зоны охраны объектов, которые необходимо защищать от влияния антропогенных факторов, в том числе водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, особо охраняемые природные территории и т.п.);– ограничения техногенного характера, связанные с объектами человеческой деятельности (санитарно-защитные зоны, охранные зоны инженерных сетей и сооружений и.т.д);

- ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

– естественные рубежи, фактически сложившиеся рельеф, существующая застройка, геологические и иные особенности территории, которые необходимо учитывать при освоении новых территорий под размещение объектов капитального строительства.

Все вышеописанные зоны, являясь планировочными ограничениями, учитывались при принятии проектных решений.

Ограничения природного характера

Фоновая сейсмичность района проектируемого строительства по СП 14.13330.2018 "Строительство в сейсмических районах" СНиП II-7-81* (карта ОСР-97-А) и по СНКК 22-301-2001 (Строительные нормы Краснодарского края) - принята 7 баллов.

В соответствии со сведениями ГИСОГД от 08.04.2021 №29/4826-1 в границах проектируемой территории расположены:

- III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Сведения о границах особо охраняемых природных территориях в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - отсутствуют.

Ограничения техногенного характера

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №5-П граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположена за границами приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

На основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 2 ноября 2006 года № 455 дсп, граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположена на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар – Центральный».

По данным ГИСОГД от 08.04.2021 №29/4826-1 участок, в отношении которого осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположен:

- в санитарно-защитной зоне предприятий - СЗЗ производственной базы по производству строительных материалов;

Сведения об объектах связи (максимальное расстояние зоны ограничения застройки, высота нижней границы ограничения застройки) в границах рассматриваемого земельного участка отсутствуют.

В соответствии с ЕГРН участок, в отношении которого осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположен:

- в санитарно-защитной зоне предприятий - СЗЗ производственной базы по производству строительных материалов (23:43-6.2515);

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов (23:43-6.1860).

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, а так же зоны их охраны на рассматриваемом участке - отсутствуют.

В соответствии с действующим законодательством в случае хозяйственного освоения рассматриваемого земельного участка необходимо получение заключения Управления о возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории, подлежащей хозяйственному освоению.

Для получения указанного заключения, в соответствии с пп. 6,7 ст. 7 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 №3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», до начала проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо произвести выявление в зонах производства данных работ неучтенных объектов

археологического наследия (археологические полевые работы- разведки), за счет средств физических лиц, юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления, являющихся заказчиками проводимых работ.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденного Решением городской Думы от 30.01.2007 N 19 п.6, проектируемая территория расположена в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения – **ОД1**, зона застройки многоэтажными жилыми домами Высотой здания не более 63м) – **Ж4**, для которых установлены соответствующие регламенты, учет которых необходим при размещениях каждых конкретных объектов капитального строительства.

<u>Улично-дорожная сеть, благоустройство территории:</u>

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.

4. Предельный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

Параметры застройки территории в зоне **Ж4** - для Многоэтажной жилой застройки (высотной застройки):

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – 7000 кв. м;

в случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введён в эксплуатацию) минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

в случае образования земельного участка под объектом капитального строительства, разрешение на строительство которого выдано до вступления в силу настоящих Правил минимальная площадь земельных участков – в соответствии с градостроительным регламентом, действовавшим в период выдачи разрешения на строительство;

максимальная площадь земельных участков – 25000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в условиях сложившейся застройки:

допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов;

минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.

4. Максимальная высота – 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли.

5. Возможно размещение высотных доминант до 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части таких зданий и не более 63 м; при подсчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается.

Устройство высотных доминант не допускается ближе 50 м до зон застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

6 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%, до 40% – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Процент застройки подземной части не регламентируется.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

8. Коэффициент плотности застройки земельного участка определяется проектом планировки территории, с учетом соблюдения коэффициента плотности застройки квартала в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и не может превышать для застройки одного участка:

9 – 11 этажей – 1,8;

12 – 13 этажей – 2,0;

14 – 16 этажей – 2,2;

17 – 18 этажей – 2,4.

Параметры застройки территории в зоне **Ж4** - для Предоставление коммунальных услуг:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений не подлежит установлению.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

Параметры застройки территории в зоне **ОД1** - Дошкольное, начальное и среднее общее образование:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. дошкольных образовательных организаций:

минимальная площадь на 1 место для отдельно стоящих зданий при вместимости:

до 100 мест – 40 кв. м;

свыше 100 мест – 35 кв. м;

минимальная площадь на 1 место для встроенных при вместимости:

более 10 мест – не менее 29 кв. м.

Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25% в условиях реконструкции.

максимальная площадь – не подлежит установлению;

1.2. общеобразовательных организаций:

минимальная площадь на 1 место:

свыше 40 до 400 мест – 55 кв. м;

свыше 400 до 500 мест – 65 кв. м;

свыше 500 до 600 мест – 55 кв. м;

свыше 600 до 800 мест – 45 кв. м;

свыше 800 до 1100 мест – 36 кв. м;

свыше 1100 до 1500 мест – 23 кв. м;

свыше 1500 до 2000 – 18 кв. м;

2000 и более – 16 кв. м.

Размеры земельных участков могут быть уменьшены:

на 20% – в условиях реконструкции.

максимальная площадь – не подлежит установлению;

1.3. организаций дополнительного образования:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению;

2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц:

в г. Краснодар – 25 м;

в сельских населённых пунктах – 10 м.

3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

3.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений:

дошкольной организации – 3;

общеобразовательных организаций – 3;

организации дополнительного образования – 4.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

дошкольной образовательной организации – 40%;

общеобразовательной организации – 40%;

организации дополнительного образования детей – 60%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

Параметры застройки территории в зоне **ОД1** - Хранение автотранспорта (условно разрешенный вид):

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – 15000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м;

расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструк-

ции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

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 Правилах землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6

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

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%, до 40% – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, процент застройки подземной части не регламентируется.

Процент застройки для многоэтажной многоквартирной жилой застройки составляет 20%.

Дифференциация жилых домов по этажности в части процентного соотношения составляет для 9 этажных домов - 67%, для 18 этажных домов 33%.

Номер блока	Этажность	Площадь застройки надземной части зданий, м2	%
блок 1.1	18	693	
блок 1.2	9	742,5	
блок 1.3	9	346,5	
блок 1.4	18	693	
блок 1.5	9	693	
блок 2	9	744	
блок 3.1	18	693	
блок 3.2	9	742,5	
блок 3.3	9	346,5	
блок 3.4	18	693	
блок 3.5	9	693	
блок 4.1	9	744	
блок 4.2	18	744	
блок 4.3	9	744	
блок 4.4	18	744	
блок 4.5	9	744	
блок 5.1	9	499	
блок 5.2	9	499	
блок 5.3	9	499	
блок 5.4	9	499	
Итого:		12796	

Площадь застройки 9-эт. зданиями		8536	67
Площадь застройки 18-эт. зданиями		4260	33

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, коэффициент плотности застройки земельного участка для 9–11 этажей – 1,8; для 17–18 этажей – 2,4. Учитывая переменную этажность многоэтажных жилых домов (9, 18 этажей) коэффициент плотности застройки составляет:

(1,8*67+2,4*33)/100=2,0

Коэффициент плотности застройки для многоэтажной многоквартирной жилой застройки составляет 2,0, что не превышает нормативное значение (застройка 9-ти этажными домами 65%, застройка 18-ти этажными домами – 35 %).

Расчет коэффициента плотности застройки территориальных зон произведен в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

105495,6/87913=1,2, где

105495,6 кв. м – площадь всех этажей зданий и сооружений;

87913 кв. м – площадь территориальной зоны застройки многоквартирными жилыми домами.

Таким образом, коэффициент плотности застройки зоны застройки многоквартирными жилыми домами соответствует нормативному 1,2.

Для общественно-деловой многофункциональной застройки:

(4196+30240)/33541=1,03, где

30240 кв. м – площадь всех этажей многоуровневых парковок;

4196 кв. м – площадь всех этажей детского сада;

33541 кв. м – площадь территориальной зоны застройки общественно-деловой зоны.

Таким образом, коэффициент плотности застройки зоны застройки общественно-деловой зоны не превышает нормативный коэффициент 3,0.

Площадь застройки, а так же общая площадь зданий уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

Численность населения

Численность населения определена в соответствии с п.5 статьи 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных домах для массового типа жилого дома - 30 м2 на чел. (табл. №1), следовательно:

100 384 кв. м / 30 кв.м = 3346 чел.

Где: 100 384 кв. м – общая площадь квартир;

30 кв. м - расчетный показатель минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных домах.

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.

Расчетная территория в границах элементов планировочной структуры, принятая для расчета населения, составляет:

7,33 +1,23 + 0,03 + 1,18 + 0,91 + 0,72 + 0,05 = 11,45 га

где:

- территория многоэтажной жилой застройки – 7,33 га;
- территория дошкольных образовательных организаций – 1,23 га;

- территория осуществления религиозных обрядов – 0,03 га;

- территория многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей и плоскостных автостоянок – 1,18 га;

- территория озеленения общего пользования – 0,91 га;

- территория площадок для занятия спортом – 0,72 га;

- территория объектов инженерной инфраструктуры – 0,05 га.

Расчет плотности населения:

3346 чел. / 11,45 га = 292 чел/га.

Где: 3346 чел – население в границах проектируемой территории;

11,45 га - территория в границах элемента планировочной структуры, взятая для расчета населения.

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 землепользования 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.

Сведения об объектах федерального значения, объектах регионального значения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, проектируемая территория расположена в зоне планируемых к размещению объектов местного значения: дошкольного образовательного учреждения вместимостью 300 мест (проектом предусмотрено размещение дошкольного образовательного учреждения вместимостью 350 мест), объекты культуры – библиотека на 45 тыс. единиц хранения, плоскостные спортивные сооружения общей площадью 9 тыс кв.м.

Данный проект реализует вышеуказанные объекты местного значения. А так же предусматривается размещение объектов общественно-делового и коммерческого назначения.

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

- многоэтажной жилой застройки (9-18 этажей);

- объектов социального назначения (дошкольной образовательной организации, плоскостных спортивных сооружений, библиотеки (встроено-пристроенные) на 45 тыс. хранения);

- объекта для осуществления религиозных обрядов (храм);

- объектов хранения автотранспорта;

- объектов инженерной инфраструктуры.

Социальная инфраструктура

Проектом предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения вместимостью 350 мест, объекта культуры – библиотека на 45 тыс. единиц хранения), плоскостных спортивных сооружения, а также объекты общественно-делового и коммерческого назначения.

Дошкольные образовательные организации.

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях принята согласно п.2 статьи 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар, где дети дошкольного возраста составляют 104 ребенка на 1000 жителей.

Расчет потребности социальных объектов:

3346 * 104 / 1000 = 348 детей дошкольного возраста.

Проектом предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения вместимостью 350 мест.

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:

3346 * 126 / 1000 = 422 детей школьного возраста.

Нормативная потребность общеобразовательными организациями обеспечивается за счет прилегающей территории, на которую утверждена документация по планировке территории (Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 20.10.2021 г. № 4767 «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах земельного участка, расположенного в районе поселка отделения №3 СКЗНИИСиВ»).

Согласно Постановлению администрации муниципального образования город Краснодар от 20.10.2021 г. № 4767, проектом предусмотрено размещение общеобразовательной организации вместимостью 1825 учащихся при потребности 1095 мест (8687 * 126 / 1000 = 1095 детей школьного возраста, где 8687 – численность населения на прилегающей территории в 40,5 га).

Профицит мест составляет 730 мест, о чем представлено гарантийное письмо (см. том 2 Исходные документы).

Таким образом, потребность в общеобразовательных организациях покрывается 100% за счет школы на прилегающей территории.

Строительство общеобразовательного учреждения на 1825 учащихся предусмотрено на участке с кадастровым номером 23:43:0107001:44745 в первом этапе строительства. Указанная общеобразовательная организация находится за границами территории, в отношении которой подготовлена документация по планировке территории.

Объекты здравоохранения.

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

Расчет потребности социальных объектов:

3346 * 18,15 / 1000 = 61 посещение в смену.

Проектом предусматривается размещение медицинского центра во встроено-пристроенных помещениях жилого дома.

Так же, согласно генеральному плану на участке с кадастровым номером 23:43:0108020:15080 предусмотрен планируемый к размещению объект регионального значения, относящегося к области здравоохранения - поликлиника на 700 посещений в смену. Данный объект находится в допустимом уровне территориальной доступности (не более 1000 м).

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.

3346 * 70 / 1000 = 234 м2

Проектом предусматривается размещение физкультурно-оздоровительных залов площадью 234 м2 во встроено-пристроенных помещениях общественно-делового назначения, которые включают в себя самое необходимое для оздоровления и активного отдыха.

А так же предусмотрено размещение объектов местного значения в области спорта - плоскостных спортивных сооружений общей площадью 9000 м2 (3 х 3000 м2).

Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).

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 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).

Озеленение территории

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, площадь озелененной территории микрорайона (квартала) должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека и не менее 25% площади территории жилого района.

Население в границах проектируемой территории - 3346 чел

3346 чел. х 6 кв.м = 2,01 га.

Проектом предусматривается:

0,91+2,3+0,12=3,33 га, где

- озелененные территории общего пользования – 0,91 га;

- внутридворовое озеленение - 2,3 га.

- придорожное озеленение - 0,12 га.

Площадь озелененной территории микрорайона составляет 3,33 га, что составляет 27% от всей территории (12,14 га*27%=3,33 га).

На 1 человека приходится 9,9 кв.м озеленения, что превышает норматив.

Дополнительно к озеленению земельных участков для размещения объектов капитального строительства, проектом предусматривается высадка деревьев (лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) на проектируемой территории общего пользования.

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 8 баллов.

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

Расчетное население 3346 человек.

Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры

Таблица 2

№ п.п	Наименование ресурса	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету
		Ед.измерения	Величина	
1	Электропотребление	МВт. ч/год на 1 чел.	2,64	8833,44

2	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	тыс.м3/год на 1 чел.	0,12	401,52
3	Водоснабжение	тыс.л/сут. на 1 жителя	0,25	836,5
4	Бытовая канализация	% от водопотребления	-	836,5
5	Дождевая канализация	м3/сут. с 1 га территории	50	607

Проектом предусматривается размещение пяти трансформаторных подстанций, для которых проектом предусматривается образование земельных участков площадью от 56 до 64 кв.м каждый.

Транспортная инфраструктура.

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

Подъезд к проектируемой территории осуществляется через улицу Декоративную с севера и через проезд Душистый с юга. В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, предусмотрены улицы и дороги местного значения: проезды основные, соединяющие ул. Декоративную, пер. Душистый и ул. Дорожную. Ширина улицы и дороги местного значения: проездов основных составляет 12 м.

Технический отчет по оценке эффективности функционирования участка улично-дорожной сети при вводе в эксплуатацию ЖК «Березовый» в г. Краснодаре подготовил ИП Фиалкин Вячеслав Владимирович. На его основе подготовлена и согласована начальником отдела организации дорожного движения (от 17.12.2021 г). и директором Департамента транспорта и дорожного хозяйства МО г.Краснодар (от 21.12.2021 г.) схема расположения технических средств организации дорожного движения.

Предусмотренная сеть бульваров, пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям.

Для постоянного хранения автотранспорта населения в границах проектируемой территории предусматривается размещение двух многоуровневых парковок вместимостью по 510 мест каждая, а так же наземные автостоянки (парковочные места).

В результате принятых решений в документации по планировки территории, было выполнено распределение парковочных мест и выделение участка для размещения многоуровневой автостоянки для постоянного хранения автомобилей жителей.

Обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктуры

Расчет и размещение автостоянок постоянного хранения автомобилей и гостевых автостоянок.

Таблица 3

№ п.п	**Наименование автостоянок**	**Норматив**	**Необходимо по расчету**	**Предусмотрено проектом**
	Население в многоэтажных жилых домах		3346	
	Квартиры		2334	
1	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей, в том числе	0,75 машин на одну жилую единицу	1751	1751
	- наземные автостоянки			381
	- многоуровневые автостоянки			1020
	- подземная парковка			350
2	Гостевые автостоянки (наземные)	40 м/мест на 1000 жителей	134	134
	Итого:		**1885**	**1885**

Расчет и размещение автостоянок для социальных объектов.

Согласно решению Городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 г. N 32 п.13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования город Краснодар (таблица 7).

Таблица 4

№ п.п	Наименование автостоянок	Расчетная единица	Количество машино-мест (паковочных мест) на расчетную единицу	Предусмотрено проектом
1	Дошкольные образовательные организации	1 объект	30	30
	Итого:			**30**

Расчет и размещение автостоянок для объектов общественно-делового назначения.

Согласно решению Городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 г. N 32 п.13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования город Краснодар (таблица 7), согласно приказу Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015г. «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (таблица 108), свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (Таблица Ж.1) произведен расчет паковочных мест для объектов общественно-делового назначения:

Таблица 5

№ п.п	Наименование автостоянок	Расчетная единица	Количество машино-мест (паковочных мест) на расчетную единицу	Предусмотрено проектом	Основание
1	Аптеки и аптечные магазины торговой площадью до 25 кв. м	1 объект	3	3	решение Городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 г. N 32
2.	Спортивные трена-	100 кв. м	15 + 17	36+2	

№ п.п	Наименование автостоянок	Расчетная единица	Количество машиномест (паковочных мест) на расчетную единицу	Предусмотрено проектом	Основание
	жерные залы	общей площади + 100 работающих			п.13 «Об утверждении МНГП г. Краснодар таблица 7
3	Центральные, специальные и специализированные библиотеки, интернет-кафе	100 мест для посетителей	18	18	свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* Таблица Ж.1
4	Предприятия торговли с площадью торговых залов до 50 кв. м	100 кв. м торговой площади	7	92	решение Городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 г. N 32 п.13 «Об утверждении МНГП г. Краснодар таблица 7
5	Рестораны и кафе местного районного значения	5 посадочных мест	1 место	6	приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015г. «Об утверждении НГП Краснодарского края таблица 108
	Итого:			**157**	

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено 100% обеспечение местами для хранения автотранспортных средств в размере 2100 маши-

но-мест (потребность 2072), из них 1020 мест – на многоуровневых парковках, 730 наземных парковочных мест, 350 мест подземных парковок.

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.

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.

Согласно генерального плана муниципального образования город Краснодар движение общественного транспорта по магистральным улицам районного значения за границами проектируемой территории по улице Душистая и улице Дорожная, маршрутного такси по ул. Декоративная.

Так же проектом разработаны основные пути движение велосипедного транспорта. Проектом предусмотрено создание сети межквартальных велосипедных маршрутов с выделенными полосами для велосипедов и установкой велостоянок у всех основных объектов по обслуживанию населения.

4. Результаты инженерных изысканий

Результаты инженерных изысканий выполнил ИП Степанов О.Е. – см. том 2 Приложение 1, отчет об инженерно геодезических изысканиях.

5. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории

Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории представлены на листе 8 «Материалов по обоснованию проекта планировки территории».

6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на:

–оповещение населения об опасности, его информирование о порядке действий в сложившихся чрезвычайных условиях;

–эвакуацию и рассредоточение;

–инженерную защиту населения и территорий;

–радиационную и химическую защиту;

–медицинскую защиту;

–обеспечение пожарной безопасности;

–подготовку населения в области ГО и защиты от ЧС и другие.

Проектируемая территория находится в г. Краснодар и относится, согласно Постановление Правительства РФ от 3 октября 1998 г. N 1149 "О порядке отнесения территорий к группам по гражданской обороне", ко второй группе территорий по гражданской обороне, т.к. население города не превышает 1000 тыс.чел.

На участке и близлежащей территории нет объектов и организаций, отнесенных к какой-либо категории по гражданской обороне. В 40 км зоне нет объектов использования атомной энергии, поэтому возможное радиоактивное загрязнение исключено. Так же отсутствуют пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

В границах проектирования и на прилегающих территориях нет химически опасных объектов.

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ;

- высокотоксичных веществ;

- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;

- взрывчатых, горючих, окисляющих и воспламеняющихся веществ следует предусматривать на удалении от селитебных зон городских округов и поселений, устанавливаемом нормативными правовыми актами и нормативными документами в области промышленной безопасности.

Основная техногенная нагрузка на окружающую среду происходит от территорий, где сосредоточены населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты коммунального сектора, а также объекты транспортной инфраструктуры.

Источниками ЧС природного характера на территории г. Краснодара являются: землетрясения (согласно комплекту карт и списку населенных пунктов РФ приведенному в своде правил СП 14.13330.2018 (актуализированная редакция СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»), расчетная сейсмическая интенсивность г. Краснодара в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности - сейсмической опасности - А (10%), В (5%) и С (1%) в течение 50 лет составляет 7 балов), ураганный ветер, сильный и порывистый ветер, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипание снега, обледенения, подтопления при ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 С.

При анализе площадки, согласно приложения Б, СП 115.13330.2016 «ГЕОФИЗИКА ОПАСНЫХ ПРИРОДНЫХ ВОЗДЕЙСТВИЙ», на участке нет категорийных опасных природных процессов, проявление которых, оказывает вредное или разрушительное воздействие на живые организмы, народнохозяйственные объекты и среду обитания.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

Проведение работ по организации поверхностного стока, восстановление естественного стока в системе каналов создадут благоприятные условия для строительства на площадях, отнесенных к условно-благоприятным.

Защитные мероприятия от опасных природных явлений на проектируемой территории направлены на устранение основных причин опасных геологических процессов и должны быть разработаны в полном объеме на стадии рабочего проекта.

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 населения 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 располагаемых 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 согласно схеме размещения пожарных депо «Генерального плана города Краснодара», пожарное депо II типа на 4 автомобиля планируется к размещению в п. Березовый, на участке с кадастровым номером 23:43:0108004:4, 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.

7. 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.

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. Генеральным планом города и ранее утвержденной документацией по планировке территории на смежных участках новые производственные зоны не планируются.

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 наступление 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 условий, а также против вредных насекомых и грибковых заболеваний. При подборе устойчивых к токсинам видов предпочтение следует отдавать растениям с плотной, хорошо облиственной кроной (тополь канадский, шелковица белая, софора японская и др.).

Для озеленения пригодно большинство наиболее распространенных деревьев и кустарников: дуб красный, липа мелколистная, осина, клен ясенелистный, тополь бальзамический, канадский, ясень зеленый, обыкновенный, акация желтая, бересклет европейский, бузина красная, жимолость татарская, ирга колосистая, пузыреплодник калинолистный, сирень обыкновенная, венгерская, смородина красная, черная, снежноягодник, чубушник обыкновенный и др.

Из цветочных растений относительно устойчивы следующие виды: антиррринум, вербена гибридная, тагетес, виола, астра, а из газонных трав – мятлик луговой, овсяница красная, райграс пастбищный.

В результате анализа системы открытых пространств при оценке функционального зонирования территории, выявлены положительные аспекты влияния создаваемого искусственного ландшафта (озелененные территории) на

планировочные, функциональные и пространственные взаимосвязи с различными элементами жилого района и прилегающих территорий.

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно-градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа и создаваемых зеленых массивов. Высокое качество функционально-планировочной и архитектурно-пространственной организации жилого района рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально-эстетический комфорт и благоприятность проживания.

На территории также решаются вопросы инсоляции и регулирования микроклимата. Все здания и сооружения размещаются на участке с учетом требований по инсоляции согласно Постановления главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева нашей внешней среды.

В целом территория по степени благоприятности относится к 1-й категории, и не предусматривает серьезных защитных мероприятий. После окончания строительства на участке так же будет создана комфортная и благоприятная среда для проживания.

8. Обоснование очередности планируемого развития территории

Развитие территории будет происходить постепенно и строительство объектов капитального строительства в рамках каждого этапа будет вестись в зависимости от возникающих потребностей населения и покупательской способности. В рамках каждого этапа предусмотрено строительство не только объектов жилого назначения, но и зеленых благоустроенных зон, объектов обслуживания населения, объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры.

Очередность планируемого развития территории обуславливается потребностью населения в различных инфраструктурах социального, коммунального и транспортного назначения. Целесообразно первым этапом осуществить частичное возведение многоэтажной жилой застройки, далее подключения всех необходимых инженерных сетей для данных объектов капитального строительства.

Такую закономерность предусмотреть на всех этапах проектирования. Очередность этапов расписана далее.

Этапы строительства объектов капитального строительства.

Проектом предусматривается 3 очереди планируемого развития территории:

Первая очередь

- строительство дошкольной образовательной организации на 350 мест,
- строительство многоуровневой парковки на 510 машино-мест,
- строительство многоэтажных жилых домов с общим количеством квартир 1425 шт., встроенных помещений общественно-делового назначения площадью 1081 м2;
- строительство плоскостных спортивных сооружений (местного значения);
- строительство общеобразовательной организации вместимостью 1825 учащихся, которое реализуется в первом этапе строительства капитального строительства согласно документации по планировке территории, утвержденной Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 20.10.2021 г. № 4767 «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0107001:44745, расположенного в районе поселка отделения №3 СКЗНИИСиВ» Указанная общеобразовательная организация находится за границами территории, в отношении которой подготовлена документация по планировке территории.

Таблица 6

№ блока	Этажность	Площадь квартир	Численность населения исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения 30 м2
1.1	18	8568	286
1.2	9	4599	153
1.3	9	2070	69
1.4	18	8568	286
1.5	9	4293	143
2.1	9	4408	147
3.1	18	8577	286
3.2	9	4599	153
3.3	9	2070	69
3.4	18	8137	271
3.5	9	3848	128
Итого 1,2,3 блоки		59739	1992

Вторая очередь

- строительство многоуровневой парковки на 510 машино-мест;
- организация площади;
- строительство храма;
- строительство плоскостных спортивных сооружений (местного значения);
- строительство многоэтажных жилых домов с общим количеством квартир 647 шт., встроенных и пристроенных помещений общественно-делового назначения площадью 3187 м2, в том числе библиотеки на 45 тыс. единиц хранения, медицинского центра (коммерческого):

Таблица 7

№ блока	Этажность	Площадь квартир	Численность населения исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей

			площадью жилого помещения 30 м2
4.1	18	8432	281
4.2	9	3968	132
4.3	18	8449	282
4.4	9	3968	132
4.5	9	4408	147
Итого		29225	947

Третья очередь

- строительство многоэтажных жилых домов с общим количеством квартир 262 шт., встроенных и пристроенных помещений общественно-делового назначения площадью 1962 м2;

- строительство подземной парковки вместимостью 350 машино-мест;

- строительство плоскостных спортивных сооружений (местного значения):

Таблица 8

№ блока	Этажность	Площадь квартир	Численность населения исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения 30 м2
5.1	9	2792	286
5.2	9	2776	153
5.3	9	2776	69
5.4	9	3076	286
Итого		11420	381

Автомобильные дороги, а так же благоустройство, плоскостные спортивные площадки и зеленые насаждения общего пользования строятся параллельно всем этапам строительства.

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.