

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(проект планировки и проект межевания территории)  
«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО  
К УЛ. ВОСТОЧНО-КРУГЛИКОВСКОЙ,  
В ПРИКУБАНСКОМ ОКРУГЕ Г. КРАСНОДАРА»**

**ТОМ II.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Часть 4.  
Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории**

**Пояснительная записка**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»**

---

Договор: Договор № 300421 от 30 декабря 2021 г.

Заказчик: ООО «Капитал Инвест»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(проект планировки и проект межевания территории)  
«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО К  
УЛ. ВОСТОЧНО-КРУГЛИКОВСКОЙ,  
В ПРИКУБАНСКОМ ОКРУГЕ Г. КРАСНОДАРА»**

**ТОМ I.  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Часть 2  
Пояснительная записка**

Директор

Архитектор



/ В.Б. Чуприн

А.А. Ляшенко

Краснодар 2023 г.

## СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

ООО «Кубаньюгсервис»	
ГАП Архитекторы	А. А. Ляшенко А.С. Лыков
Кадастровый инженер	А. А. Радюк
Консультант. Текстовая часть (Том 1: Часть 1, Часть 3) Экономист	Н. П. Ляшенко

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ раздела	Наименование	Примечание
<b><u>Том I. Проект планировки территории</u></b>		
Часть 1	Основная часть проекта планировки территории. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия программы: NanoCAD, PDF
Часть 2	Основная часть проекта планировки территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
<b><u>Том II. Проект планировки территории</u></b>		
Часть 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы NanoCAD, PDF
Часть 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
<b><u>Том III. Проект межевания территории</u></b>		
Часть 5	Основная часть проекта межевания территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
Часть 6	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы: NanoCAD, Word, PDF
Часть 7	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы: NanoCAD, Word, PDF

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Кол-во листов чертежа	Программа, формат электронно й версии
<b>ТОМ I Часть 1. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть</b>					
1	Чертёж планировки территории	1:2000	ППТ-1	1	NanoCAD, PDF
<b>ТОМ II. Часть 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть</b>					
2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м	ППТ-2	1	NanoCAD, PDF
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2000	ППТ-3	1	NanoCAD, PDF
4	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000	ППТ-4	1	NanoCAD, PDF
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2000	ППТ-5	1	NanoCAD, PDF
6	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:2000	ППТ-6	1	NanoCAD, PDF
7	Схема планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	1:2000	ППТ-7	1	NanoCAD, PDF
8	Архитектурно-планировочные решения, зелёный каркас планировочной структуры	1:2000	ППТ-8	1	NanoCAD, PDF
9	Схема планировочной структуры микрорайона с размещением жилых групп	1:2000	ППТ-9	1	NanoCAD, PDF
10	Схема планировочной структуры микрорайонов	1:2000	ППТ-10	1	NanoCAD, PDF

### ТОМ III

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной версии	Кол-во листов
<b>Часть 6. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.</b>					
1	Чертеж межевания территории	1:2000	ПМТ-1	PDF, NanoCAD	1
<b>Часть 7. Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.</b>					
2	Чертеж межевания территории	1:2000	ПМТ-2	PDF, NanoCAD	1

## Оглавление

1	Введение .....	9
2	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ .....	11
3	РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ .....	13
3.1	Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории .....	13
3.2	Результаты инженерно-геодезических изысканий .....	15
3.3	Результаты инженерно-геологических изысканий .....	15
	Закключение инженерно-геологических изысканий .....	15
	Характеристики грунтов для определения их группы по трудности разработки .....	17
4	ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	18
	Придорожная полоса .....	19
	Приаэродромные территории .....	20
	Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия .....	21
	Характеристика планируемого размещения объекта .....	21
	<b>5. 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, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ. ...</b>	<b>23</b>
	<b>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ (ЖИЛАЯ ГРУППА 5) .....</b>	<b>23</b>
	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом. ....	30
	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) .....	31
	Хранение автотранспорта .....	34
	Предоставление коммунальных услуг .....	34
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг .....	34

<b>Оказание социальной помощи населению</b>	<b>34</b>
<b>Оказание услуг связи</b>	<b>34</b>
<b>Бытовое обслуживание</b>	<b>34</b>
<b>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</b>	<b>34</b>
<b>Дошкольное, начальное и среднее общее образование</b>	<b>34</b>
<b>Объекты культурно-досуговой деятельности</b>	<b>36</b>
<b>Парки культуры и отдыха</b>	<b>36</b>
<b>Государственное управление</b>	<b>36</b>
<b>Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях</b>	<b>36</b>
<b>Магазины</b>	<b>36</b>
<b>Общественное питание</b>	<b>37</b>
<b>Обеспечение занятий спортом в помещениях</b>	<b>37</b>
<b>Площадки для занятий спортом</b>	<b>38</b>
<b>Обеспечение внутреннего право -порядка</b>	<b>39</b>
<b>Историко-культурная деятельность</b>	<b>39</b>
<b>Общее пользование водными объектами</b>	<b>39</b>
<b>Улично-дорожная сеть</b>	<b>39</b>
<b>Характеристики плотности и параметров застройки территории</b>	<b>39</b>
<b>Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур</b>	<b>42</b>
<b>Социальная инфраструктура</b>	<b>42</b>
<b>Дошкольные образовательные организации</b>	<b>43</b>
<b>Общеобразовательные организации</b>	<b>43</b>
<b>Объекты здравоохранения</b>	<b>47</b>
<b>Объекты физической культуры и массового спорта</b>	<b>49</b>
<b>Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры)</b>	<b>50</b>
<b>Озеленение территории</b>	<b>50</b>
<b>Организация движения общественного транспорта</b>	<b>51</b>
<b>Организация транспортного и пешеходного движения</b>	<b>52</b>
<b>Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств</b>	<b>53</b>
<b>Расчет автостоянок для встроенных в первые этажи среднеэтажных жилых домов объектов общественно-делового и коммерческого назначения</b>	<b>54</b>
<b>Расчет автостоянок для социальных объектов</b>	<b>56</b>
<b>Таким образом, в границах проектирования:</b>	<b>56</b>

5	СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	58
6	ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ .....	59
7	ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО .....	61
	Перечень зон возможной опасности, предусмотренных СП.....	61
	Анализ возможных последствий в случае применения обычных средств поражения по территории в военное время .....	62
	Перечень возможных источников ЧС техногенного характера .....	63
	Факторы риска возникновения на проектируемой территории .....	66
	Перечень возможных источников ЧС природного характера.....	67
	Факторы риска возникновения на проектируемой территории .....	69
	Предложения по повышению устойчивости функционирования территории, защите и жизнеобеспечению его населения в военное .....	70
	Система оповещения ГО и ЧС .....	71
	Эвакуация населения .....	72
	Укрытие населения в защитных сооружениях .....	72
	Ориентировочный расчет сил и средств выполнения спасательных и аварийно- восстановительных работ для ликвидации .....	74
8	ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ .....	77
8	ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ..	80
	Этапы проектирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	81
	Этапы строительства объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	81
9	Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры .....	84



## **1 Введение**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Проект выполнен в соответствии со следующими нормативными актами с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ;
- Градостроительный Кодекс Краснодарского края от 21 июля 2008 года №1540-КЗ;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. №78 ст.32;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар от 19 июля 2012 г. №32 п.13;
- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Генеральный план муниципального образования город Краснодар от 02.09.2020г. №100п.1
- Правила землепользования и застройки на территории МО город

Краснодар от 30 января 2007 г. № 19 п.6.

- Документация по планировке территории в целях внесения изменений в проект планировки территории жилого района, прилегающего к ул. Восточно-Кругликовской, в Прикубанском округе г. Краснодара, утверждённая постановлением администрации МО г.Краснодар от 19.08.2021 № 3603 и от 28.09.2022 № 4513.

- Проект межевания территории, ограниченной улицами Домбайской, Героев – Разведчиков, им.Героя Яцкова И.В., Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара от 23.05.2022 № 2135.

Разработчиком проекта планировки территории в составе документации по планировке территории является ООО «Кубаньюгсервис», ГАП Ляшенко Алексей Алексеевич, на основании договора № 300421 от 30 декабря 2021 г. с ООО «Капитал Инвест»

Графические материалы выполнены в системе NanoCAD.

Исходные данные:

- отчет по инженерно-геологическим изысканиям, ИП Прудников в 2023 году;
- Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее ГИСОГД);
- сведения Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 05.04.2022 г. №78-19-4631/22, от 07.04.2022 г. №78-19-4829/22 и от 07.04.2022 г. №78-19-4830/22.

## 2 МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) «Внесение изменений в проект планировки территории жилого района, прилегающего к ул. Восточно-Кругликовской, в Прикубанском округе г. Краснодара», выполняется в целях обеспечения устойчивого развития территории, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очерёдности планируемого развития территории.

Территория проектирования расположена в городе Краснодаре, северо-восточной части города, Прикубанском внутригородском округе. Ограничена улицами Восточно-Кругликовской, Домбайской, Героев-Разведчиков и Героя Яцкого.

В границы документации по планировке территории входят следующие участки расположения объектов капитального строительства (существующие и проектируемые)

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка
	Общественно-деловая группа 1 (существующая)	
1	23:43:0142047:1218	20 286 кв. м
	Жилая группа 2 (существующая)	
2	23:43:0142047:88	76 220 кв. м
	Жилая группа 3 (существующая)	
3	23:43:0142047:44294	1 721 кв. м
4	23:43:0142047:49901	367 кв. м
5	23:43:0142047:12667	2 000 кв. м
6	23:43:0142047:55919	1 978 кв. м
7	23:43:0142047:1222	11 016 кв. м
8	23:43:0142047:25385	6 926 кв. м

9	23:43:0142047:1161	7 951 кв. м
10	23:43:0142047:1211	3 768 кв. м
	Жилая группа 4 (существующая)	
11	23:43:0142047:150	12 000 кв. м
12	23:43:0142047:45084	7 336 кв. м
13	23:43:0142047:57264	1 794 кв. м
14	23:43:0142047:1381	2 098 кв. м
15	23:43:0142047:1380	3 908 кв. м
16	23:43:0142047:55940	4 799 кв.м
17	23:43:0142047:1253	1 601 кв.м
18	23:43:0142047:8745	1 902 кв. м
	Жилая группа 5 (проектируемая)	
19	23:43:0142047:55928	29 362 кв. м
20	23:43:0142047:48357	8 981 кв. м
	Территории общего пользования	
21	23:43:0142047:49902	425 кв. м
22	23:43:0142047:1378	4 695 кв. м
	часть ЗУ 23:43:0000000:17543, а также земли до разграничения прав собственности	24 069 кв.м
	Итого	235 203~ 23,52 га

Всего площадь территории в границах элемента планировочной структуры - жилого микрорайона- образованного в границах красных линий магистральных и дорог, оставляет – 23,52 га, что не превышает 60 га и соответствует требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Категория земель – земли населенных пунктов.

На сегодняшний день на рассматриваемой территории нет объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон

планируемого размещения объекта капитального строительства, а также определены основные параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели.

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

### 3 РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

#### 3.1 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  $-5^{\circ}\text{C}$  до  $+2^{\circ}\text{C}$ , в июле – от  $+21^{\circ}\text{C}$  до  $+25^{\circ}\text{C}$ , среднегодовая температура

$+11,8^{\circ}\text{C}$ . Абсолютный минимум температур зимой составляет  $-36^{\circ}\text{C}$ , абсолютный максимум температур летом достигает  $+42^{\circ}\text{C}$ .

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, $^{\circ}\text{C}$													
Средняя	0,0	1,1	5,6	12,3	17,6	21,4	24,1	23,7	18,6	12,0	6,4	2,3	12,1
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  $\leq 8$

$^{\circ}\text{C}$  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 ( $^{\circ}\text{C}$ ), в январе - район  $0^{\circ}$ ;
- по среднемесячной температуре воздуха ( $^{\circ}\text{C}$ ), в июле - район  $25^{\circ}$ ;
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры ( $^{\circ}\text{C}$ ), в январе - район  $15^{\circ}$ ;

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

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

расчетная температура наиболее холодной пятидневки – «минус»  $21^{\circ}\text{C}$ ;

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).

### **3.2 Результаты инженерно-геодезических изысканий**

Инженерно-геодезические изыскания выполнены ИП Прудников.

### **3.3 Результаты инженерно-геологических изысканий**

Инженерно-геологические изыскания выполнены на объекте: расположенный в городе Краснодаре, северо-восточной части города, Прикубанском внутригородском округе. Ограничена улицами Восточно-Кругликовской, Домбайской, Героев-Разведчиков и Героя Яцкого. В границах проектирования расположены земельные участки с кадастровыми номерами:

23:43:0142047:88,	23:43:0142047:1218,	23:43:0142047:1378,
23:43:0142047:48357,	23:43:0142047:55928,	23:43:0142047:45084,
23:43:0142047:150,	23:43:0142047:150,	23:43:0142047:1161,
23:43:0142047:55940,	23:43:0142047:8745,	23:43:0142047:1253,
23:43:0142047:1380,	23:43:0142047:1211,	23:43:0142047:1222,
23:43:0142047:12667.		

для изучения природных, в том числе инженерно-геологических условий участка территории строительства, достаточных для проектирования и строительства зданий и сооружений.

#### **Заключение инженерно-геологических изысканий**

1. Площадка изысканий находится по адресу: г.Краснодар, северо-восточной части города, Прикубанском внутригородском округе. Ограничена улицами Восточно-Кругликовской, Домбайской, Героев-Разведчиков и Героя Яцкого.

2. На основании выполненных исследований и анализа архивных

фондовых материалов установлено, что инженерно-геологические условия площадки проектируемого строительства, согласно СП 47.13330.2016, соответствуют II категории сложности по геологическим и гидрогеологическим факторам.

3. Подземные воды в августе 2021 года до глубины 6,0 м вскрыты не были. Во влажные периоды года с затяжными осадками, интенсивным снеготаянием может происходить временное водонасыщение верхней части грунтовой толщи.

Также следует учесть, что при нарушении правил эксплуатации водонесущих коммуникаций зданий и длительных утечках из них, могут формироваться локальные горизонты грунтовых вод, а также замачиваться просадочные грунты.

4. Нормативные и расчетные показатели физико-механических свойств грунтов приведены в текстовом приложении Г, инженерно-геологических изысканий, выполненных ИП Прудников.

5. Основанием и вмещающей средой для фундаментов могут служить грунты всех выделенных слоев с учетом физико-механических свойств, за исключением слоя-1 и слоя-2. Окончательный выбор типа фундамента остается за проектной организацией. Котлован перед сооружением фундаментов на естественном основании должен быть обследован геологом.

6. Из специфических грунтов на исследуемом участке получили распространение грунты техногенного слоя (слой-1), представлены насыпным суглинком темно-бурым, легким, твердым, сильнопросадочным.

Данный грунт не рекомендуется в качестве основания для фундамента.

Подлежит снятию и перемещению или прорезке фундаментом.

К специфическим грунтам, принимающим участие в геологическом строении площадки изысканий, относятся просадочные грунты – слой-1, слой-2, слой-3 и слой-4.

Тип грунтовых условий по просадочности – I (первый).

В районе скважины № 11 тип грунтовых условий по просадочности – II (второй).

При использовании в качестве основания грунты, обладающие



просадочными свойствами, рекомендуется выполнить комплекс мероприятий, предусмотренный СП 22.13330.2016.

Конкретное мероприятие по устранению просадочных свойств выбирает проектная организация.

1. Основными геологическими и инженерно-геологическими процессами в пределах площадки является сейсмичность.

Нормативная (исходная) интенсивность сейсмических воздействий района изысканий согласно СП 14.13330.2018 приложение «А» по шкале MSK-64, оценивается, на основе карты ОСР-2015 А – 7 баллов.

Грунты на площадке изысканий относятся ко второй и третьей категории по сейсмическим свойствам.

2. Проектом предусмотреть мероприятия по планировке территории строительства, устройство дренажной системы, организацию стока дождевых и талых вод с крыш с последующим водоотводом, обеспечение поверхностного стока, предупреждение утечек из водонесущих коммуникаций.

Инженерную защиту территории выполнять в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 («Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»).

Для определения строительной группы грунтов по трудности разработки, при устройстве котлованов, в зависимости от применяемых механизмов, следует пользоваться ГЭСН 81-02-01-2020 Государственные элементные сметные нормы на строительные и специальные строительные работы.

Характеристики грунтов для определения их группы по трудности разработки

Таблица 2

№ слоя	Наименование грунта по ГОСТ 25100-2020	Плотность: кг/м <sup>3</sup>	№ п/п по трудности разработки
1	2	3	4
1	Техногенный слой: насыпной суглинок легкий, твердый, сильнопросадочный	1670	26а
2	Почва суглинистая, легкая, твердая, сильнопросадочная, с содержанием гумуса 2,22%	1690	9а

3	Суглинок легкий, твердый, среднепросадочный	1770	35в
4	Супесь твердая, среднепросадочная	1720	35б

#### **4 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Данным проектом планировки территории в границах территории проектирования предусмотрено размещение жилого района. Принятое архитектурно-планировочное решение отвечает нормативным требованиям, содержащимся в Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края, местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар. Так же, при определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства учитывались сложившаяся планировочная структура и зоны с особыми условиями использования территории.

При проектировании жилого микрорайона учтена обеспеченность его объектами социальной инфраструктуры, объектов обслуживания населения, общественными зонами, объектами общественно-делового и коммунального назначения и др. Жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания.

Планировочная структура проектируемой территории сформирована в увязке с зонированием и планировочной структурой микрорайона в целом с учетом градостроительных особенностей территории. При этом предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, УДС, озелененных территорий общего пользования.

Планировочной организацией жилой зоны предусмотрена дифференциация по типам застройки, ее этажности и плотности. Тип и этажность застройки определены в соответствии с социально-демографическими, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими, противопожарными и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также с возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры и обеспечения противопожарной безопасности.

В частности, многоквартирный дом проектируется в структуре городской среды продлевая ось существующей жилой застройки вдоль ул. Героев Разведчиков. Подобное расположение защищает внутри дворовое пространство от воздействия улицы местного значения, что благотворно влияет на предлагаемые урбанистические решения проектируемой территории.

Детское дошкольное учреждение (детский сад) расположен на отдельном земельном участке, внутри жилой группы. Для проезда к нему предусмотрен сервитут. Территория детского сада защищена от оживлённой улицы многоквартирным домом 9-18 этажей. Обильное озеленение придаст дополнительных комфорт пребывания в данном заведении.

Среднеобразовательная школа предусматривается для обеспеченности населения местами. Участок для школы образуется из уже существующего земельного участка. Территория определена согласно расчету на 135 учеников. Ориентация, также как и у детского сада, внутри дворовая, с комфортным подъездом с южной стороны.

Спортивное плоскостное сооружение планируется в соответствии с требованиями генерального плана г.Краснодара. Предложено разместить его в комфортной пешковой доступности от всех ближайших жилых домов, учитывая потребности населения проектируемого микрорайона. Территория составляет 3000 м<sup>2</sup>. Удобное расположение привлечёт наибольшее количество желающих заниматься спортом.

### **Придорожная полоса.**

Придорожные полосы автомобильной дороги - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

Ст. 26, п.1 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской

Федерации": Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

Проектируемая территория примыкает к улицам общегородского значения Восточно-Кругликовская, Домбайская, Героя Яцкого и Героев Разведчиков в городе Краснодаре. При этом территория, в отношении которой выполняется проект планировки, не находится в придорожной полосе.

Согласно ст. 26 п.8 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации": Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

### **Приаэродромные территории.**

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, полностью расположена приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный). Статья 37 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

Приказом министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №50-П установлена приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский).

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, полностью расположена в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, полностью расположена в подзоне

#### **№ 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).**

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, полностью расположена в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, полностью расположена в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

На территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположен объект связи.

#### **Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия**

В соответствии со сведениями Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 05.04.2022 №78-19-4631/22, по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (далее — Управление), выявленных объектов культурного наследия нет.

#### **Характеристика планируемого размещения объекта**

Разработка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, установления границ земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства, включая объекты федерального, регионального и местного значения.

В основе проекта планировки лежит концепция по застройке территории, которой определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства и расположения инженерно-транспортной инфраструктуры, а также определены основные параметры строительства.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки.

Участок проектирования расположен в муниципальном образовании город Краснодар, в восточной части города. Территория застроена на 85%.

Планируется разместить на свободной части такие объекты как детский сад, школу, спортивное плоскостное сооружение, многоквартирные 9-ти и 18-ти этажные дома.

**5. 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, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ.**

Проектом предусмотрено новое строительство многоквартирных домов, детского дошкольного учреждения, среднеобразовательной школы, а также спортивного плоскостного сооружения. Вся территория нового проектирования составляет около 3-х га, она включена в состав микрорайона общей площадью 23,5203 га.

Из расчета возможного процента застройки в зоне Ж-4 (40%) в соответствии с ПЗЗ г.Краснодара, а также учитывая МНГП г.Краснодара и РНГП Краснодарского края, получены следующие показатели, указанные в таблице:

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ (ЖИЛАЯ ГРУППА 5)**

№	Наименование	Нормативный показатель	Показатель по проекту
1	Площадь участка проектирования		29 362,00 м <sup>2</sup> (100,0%)

2	Площадь застройки 1 240 школа 4 000 многоквартирный дом 3 571 стилобат/коммерция	до 40 % $29\,362 \times 0,4$ $= 11\,744,8 \text{ м}^2$	$8\,811 \text{ м}^2 /$ $29\,362,00 \text{ м}^2$ $= 30\%$
3	Площадь квартир*		$25\,620 \text{ м}^2$
4	Предельный коэффициент плотности жилой застройки в Зоне застройки многоэтажными жилыми домами	0,9	0,81
5	Этажность МКД	9/18 (max 35%) эт.	$2\,600 \text{ м}^2$ 9 эт (65%) и $1\,400 \text{ м}^2$ 18 эт (35%)
6	Население	$25\,620 / 22 \text{ м}^2$	1 165 чел.
7	S детских площадок, $\text{м}^2$	$S_{\text{кв.}}/100 \times 2,5 \text{ м}^2$ $= 640,5 \text{ м}^2$	$750 \text{ м}^2$
8	S площадок для отдыха взрослых, $\text{м}^2$	$S_{\text{кв.}}/100 \times 0,4 \text{ м}^2$ $= 102,5 \text{ м}^2$	$240 \text{ м}^2$
9	S спортивных площадок, $\text{м}^{2**}$	$S_{\text{кв.}}/100 \times 7,5 \text{ м}^2$ $= 1921,5 \text{ м}^2$	$1059 \text{ м}^2$
10	Плоскостное спортивное сооружение	$3000 \text{ м}^2$	$3000 \text{ м}^2$
11	Общеобразовательные школы	(113 мест на 1000 чел.) 132 места	135 мест
12	Детские дошкольные образовательные учреждения	$M_{\text{дет. сад}} = N /$ $1\,000 \times 75 \text{ чел.}$ $= 88 \text{ мест}$	250 мест
13	Магазины на 1эт.		$3\,010 \text{ м}^2$
14	Спорт на 3эт.		$3\,500 \text{ м}^2$



15	Офисы, кабинеты врачебной общей практики, объект дополнительного образования школа искусств на 3эт.		1 800 м <sup>2</sup>
16	Озелененные территории общего пользования составляют	15%	4910 кв.м, = 26 %
17	Озеленение общего пользования жилого района, с высадкой деревьев 175 шт.***	1165 х 6 м <sup>2</sup> = 6990 м <sup>2</sup>	3500 кв.м.
18	Парковки****	515 м/м	585 м/м
19	для Школы	15 м/м	15 м/м
20	для ДДУ	13 м/м	37 м/м
21	для Офисов	36 м/м	41 м/м
22	для Спорткомплекса	70 м/м	77м/м
23	для Объектов торговли	62 м/м	80 м/м
	для Объектов общественного питания	2 м/м	2 м/м
	для Объектов бытового обслуживания	1 м/м	1м/м
	для Административных учреждений	1 м/м	1м/м
24	для Постоянных жителей	272 м/м;	298 м/м
25	для Гостей	43 м/м	43 м/м
26	Улично-дорожная сеть (плотность)	$\rho_{УДС} = S_{уч.} \cdot 3$ / 100 га × 10 км	14,8 км/1кв. км.
27	Вело-дорожная сеть	$\rho_{УДС} = S_{уч.} \cdot 3$ / 100 га × 10 км	3300 м

\* 4 000 м кв площадь застройки МКД общая  
2 600 м кв. 9 эт (65%)  
1 400 м кв. возможно 18 эт (35%)  
S зу МКД = 18 928 м<sup>2</sup>

**S застр. 7 571 м<sup>2</sup>**

**Размещение объектов по этажам:**

на 1эт.:  $1200+1200+300+600+300+700= 4\,300$  -30%

= 3 010 м кв. магазины

на 3эт.:  $4571 -30\% = 3\,200$  м кв. спорт

на 3эт.:  $3000 - 40\% = 1\,800$  м кв. офисы

$2\,600 * 6 \text{ эт} = 15\,600 - 30\% = 10\,920$  м кв Квартир

$1\,400 * 15 \text{ эт} = 21\,000 - 30\% = 14\,700$  м кв Квартир

**Общая площадь Квартир = 25 620 м<sup>2</sup>**

$K_{п3} = 25\,620 \text{ м}^2 / 29\,362,00 \text{ м}^2 = 0,8725$

**\*\* Допускается сокращение площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных спортивных сооружений (спортивных площадок) общего пользования площадью не менее расчетной площади таких площадок.**

Проектом предусмотрено размещение плоскостного спортивного сооружения площадью 3000 кв.м.

**\*\*\* Проектом предусмотрено озеленение прилегающей территории с высадкой деревьев площадью 3500 м<sup>2</sup> (min 3 495— сокращ. на 50%). Компенсационная высадка деревьев составит  $D = (S_{\text{озел. норм.}} - S_{\text{озел. проект.}}) / 20 \text{ м}^2 \text{ (РНГП)} = (6990 \text{ м}^2 - 3500 \text{ м}^2) / 20 \text{ м}^2 = 175 \text{ шт.}$**

Из общей территории квартала/микрорайона (3,77 га) – территории зеленых насаждений, в том числе:

Озелененные территории общего пользования – 2,4 га;

Озеленение зон жилого назначения – 1,37 га.

Озелененные территории общего пользования (в границах проектируемого участка) составляют 4 910 кв.м, процент озеленения - 26 % (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений, плоскостного спортивного сооружения).

**\*\*\*\* Обеспечение местами для парковки автотранспорта:**

магазины на 1эт. 3 010 м кв торговой площади, необходимо 75 м/м

спорт на 3эт. 3 500 м кв., необходимо 70 м/м

офисы на 3эт. 1 800м кв., необходимо 30 м/м

$$25\,620 \text{ м кв} / 22 \text{ м кв} = 1\,165 \text{ жителей}$$

необходимо:

для жителей (постоянные)  $MM = (P_{оромсу} - Нижс) \times k_1 - MM_{str} \times k_2$

$1\,165 \times 0,347 - 110 \times 0,8 = 317 \text{ м/м}$  необходимо разместить в границах участка МКД.

Автомобилизация постоянных жителей составит:  $1,165 \times 347 - 165 \times 0,8 = 272$  парковочных места.

$$25\,620 / 600 = 43 \text{ м/м для гостей;}$$

13 м/м для ДДУ;

15 м/м для Школы;

172 м/м для магазинов, спорта, офисов

всего требуется по расчётам 515 м/м

Паркинг. На 2000 м кв. в благоприятной планировке закрытого паркинга, возможно разместить от 50 до 100 автомобилей.

$$4000 + 3\,571 - \text{подвальный этаж}$$

$$4000 + 3\,571 - 2\text{эт}$$

итого: 15 142 000 паркинг

Проектом предусмотрено 585 парковочных мест, в том числе:

- 370 парковочных мест в подземном и втором уровне ОКС;
- 165 парковочных мест в карманах улиц и дорог, примыкающих к проектируемому кварталу нового строительства, в том числе 66 парковочных мест в собственности застройщика в существующем паркинге, расположенном в радиусе 500 м от объекта строительства;
- 25 машиномест на внутридворовой территории;
- 25 мест на выделенной стоянке.

Всего предусмотрено **585** мест, что на 100 % обеспечивает потребности нового строительства.

Согласно РНГП КК, Общеобразовательные организации

1 объект не менее 8 парко мест

Согласно РНГП КК, Спортивные тренировочные залы, спортклубы,

**спорткомплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры)**

35 м<sup>2</sup> общей площади до 1000 м<sup>2</sup>/50 м<sup>2</sup> общей площади более 1000 м<sup>2</sup>

1м/м, но не менее 25 машино-мест мест на объект общей площадью более 500 м<sup>2</sup>

Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании, научные и проектные организации

60 м<sup>2</sup> общей площади 1м/м (РНГП КК)

Согласно МНГП КК, Объекты торгового назначения, магазины,

50 м<sup>2</sup> общей площади 1м/м

Общеобразовательные школы (115 мест на 1000 чел.)

На 1 165 жителей предусмотрено 134 учащихся

При вместимости общеобразовательной организации, учащихся

св.40-400 = 55 м<sup>2</sup> земельного участка на одного учащегося,

Проектом предусмотрена типовая общеобразовательная школа

на 135 учащихся, для размещения необходимо 7 425 м кв земельного участка

Детские дошкольные образовательные учреждения

Мдет. сад = N / 1 000 × 74 чел.

На 1 165 жителей необходимо 87 мест

Предусмотрено проектом в соответствии с генеральным планом г.Краснодар  
Детский сад, вместимостью 250 мест.

Обеспеченность придомовыми площадками:

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста:  
25620/100\*2,5=640,5 кв.м (предусмотрено проектом 750 кв.м).

Для отдыха взрослого населения:25620/100\*0,4=102,5 кв.м (предусмотрено проектом 240 кв.м).

Для занятий физкультурой и спортом: 25620/100\*7,5=1921,5 кв.м  
(предусмотрено проектом 1059 кв.м).

## ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Согласно заданию на проектирование основной задачей проекта являлось обоснование размещения на территории проектирования жилого микрорайона с целью создания условий для жилищного строительства и размещения объектов обслуживания.

Планировочная структура территории проекта планировки взаимосвязана со сложившейся структурой города, а также учитывает произведенные отводы земельных участков.

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории предусмотрены следующие функциональные зоны:

- жилые зоны: (зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более));
- общественно-деловые зоны: (многофункциональная общественно-деловая зона);
- производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур: (зона инженерной инфраструктуры);
- зона рекреационного назначения: (зона озеленённых территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)).

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом МО г.Краснодар предусматривается размещение объектов местного значения:

- детское дошкольное учреждение на 250 мест;
- плоскостное спортивное сооружение площадью 3000 кв.м;

В границах проектируемой территории также проектируются следующие объекты:

- 9-эт. многоквартирный жилой дом;

- 18-эт. многоквартирный жилой дом;
- школа на 135 учащихся;
- озеленение, придомовые площадки, расположенные, в том числе и на стилобате;
- автомобильные дороги;
- автостоянки.

Объекты социальной инфраструктуры рассредоточены по территории с учетом нормативных радиусов доступности, связанных между собой пешеходными бульварами.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденного Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19, от 29.05.2023 №57 п.4 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», проектируемая территория расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м) – Ж4.

В составе проектируемой зоны размещения застройки многоэтажными жилыми домами предусмотрено размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

В соответствии с ПЗЗ МО город Краснодар, утвержденного решением городской Думы г. Краснодар на рассматриваемую территорию застройки многоэтажными жилыми домами установлены следующие параметры разрешенного строительства, соответствующие зоне Ж-4, Зона застройки

многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м).

Территориальная зона выделена для размещения многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Новое жилищное строительство должно осуществляться только в рамках комплексного развития территории.

Основные виды разрешённого использования:

### **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**

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 – 50000 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 Таблица 38.1

Нормативные показатели  
плотности застройки территориальных зон  
(в ред. Приказа Департамента по архитектуре и  
градостроительству Краснодарского края от 14.12.2021 N 330)

Территориальные зоны	Предельный коэффициент плотности жилой застройки
Зона застройки многоэтажными жилыми домами	0,9
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0,7
Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами	0,5
(в ред. Приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 12.09.2022 N 222)	
Зона застройки блокированными жилыми домами	0,7
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	0,7

Примечание

При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны

учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории.

## **9. Обслуживание жилой застройки**

**Хранение автотранспорта**

**Предоставление коммунальных услуг**

**Административные здания организаций, обеспечивающих  
предоставление коммунальных услуг**

**Оказание социальной помощи населению Оказание услуг связи**

**Бытовое обслуживание**

**Амбулаторно-поликлиническое обслуживание**

**Дошкольное, начальное и среднее общее образование**

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 надземных этажей - 5

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- дошкольной образовательной организации – 40%;

- общеобразовательной организации – 40%;

- организации дополнительного образования детей – 50%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – в соответствии с СП

2.4.3648-20

## **Объекты культурно-досуговой деятельности**

### **Парки культуры и отдыха**

### **Государственное управление**

### **Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях**

### **Магазины**

#### **1. Предельные размеры земельных участков:**

- минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельных участков – 5000 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.

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. 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%.

### **Общественное питание**

### **Обеспечение занятий спортом в помещениях**

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельных участков – 5000 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.

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. 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%

### **Площадки для занятий спортом**

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; Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее 10-40 м.

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

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

### **Обеспечение внутреннего право -порядка**

### **Историко-культурная деятельность**

### **Общее пользование водными объектами**

### **Улично-дорожная сеть**

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.

### **Характеристики плотности и параметров застройки территории**

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).

Плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать в соответствии с региональными градостроительными

нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

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

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

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, коэффициент застройки 0,4, коэффициент плотности жилой застройки земельного участка 0,9.

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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
Территория			
1.	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры – жилого микрорайона (с учетом застроенной территории), в том числе:	га	23,52
	Существующая застройка	га	19,68
	Проектируемая застройка	га	3,83
2.	Площадь территории в границах проекта планировки территории (всего).....	га	23,52
	Зоны жилого назначения.....	га	12,05
	Зоны инженерной и коммунальной инфраструктуры.....	га	0,14
	Зоны социальной инфраструктуры.....	га	1,65
	Зоны объектов спорта.....	га	3,50
	Зоны объектов общественно-делового назначения.....	га	1,41
	Иные территории (благоустройство территории/спортивные площадки/хранение транспорта).....	га	4,77



3.	Из общей территории квартала/микрорайона – территории зеленых насаждений, в том числе: Озелененные территории общего пользования; озеленение зон жилого назначения;	га	3,77
		га	2,40
		га	1,37
4.	Из общей территории: зоны планируемого размещения объектов местного значения (объекты образования/спорт)	га	4,15
		га	4,15

В соответствии с таблицей 38.1 РНГП предельный коэффициент плотности зоны застройки многоэтажными жилыми домами составляет 0,9. Предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Плотность застройки согласно исходным данным в границах существующих участков жилых домов, в границах **первого** (существующего) квартала  $165\ 660 / 196\ 860 = 0,84$ , где

196 860 – площадь земельных участков входящих в состав квартала 1 (участки существующей жилой застройки);

165 660 – площадь существующих помещений жилого назначения, расположенных в границах квартала 1 (существующая жилая застройка);

Плотность застройки, в границах **второго** квартала  $25\ 620 / 38\ 343 = 0,66$ , где 38 343 – площадь земельных участков с КН 23:43:0142047:48357, 23:43:0142047:55928, входящих в состав квартала 2 (разрабатываемых в рамках данной документации);

25 620 – площадь помещений жилого назначения, располагаемых на земельном участке с КН 23:43:0142047:55928, входящих в состав квартала 2 (разрабатываемых в рамках данной документации);

Как видно из принятых расчетов, плотность и первого квартала, и второго ниже нормативной, суммарная плотность в границах элемента планировочной структуры жилой микрорайон составляет:

$$191\ 280 / 235\ 203 = 0,81, \text{ где}$$

235 203 – площадь земельных участков всего микрорайона жилой застройки;

191 280 – площадь помещений жилого назначения, располагаемых в границах существующей застройки;

**Следовательно, предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории составляет 0,81 и**

**не превышает нормативный параметр, составляющий 0,9 в соответствии с таблицей 38.1 РНГП.**

### **Определение расчетной плотности населения**

4 000 м кв площадь застройки МКД общая

2 600 м кв. 9 эт (65%)

1 400 м кв. 18 эт (35%)

$2\,600 * 6 \text{ эт} = 15\,600 - 30\% = 10\,920 \text{ м кв Квартир}$

$1\,400 * 15 \text{ эт} = 21\,000 - 30\% = 14\,700 \text{ м кв Квартир}$

Общая 25 620 м кв Квартир

$25\,620 \text{ м кв} / 22 \text{ м кв} = 1\,165 \text{ жителей}$

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

#### **Социальная инфраструктура**

Расчет обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры для территории, в отношении которой разработан проект планировки, выполнен в соответствии со статьей 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждённых Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6.

Проектом предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения на 250 мест, общеобразовательной школы на 135 мест, двух организаций дополнительного образования, физкультурно-оздоровительный комплекс на 3 500 м кв., плоскостные спортивные сооружения на 3000 м кв., а также объекты общественно-делового и коммерческого назначения.

Размещение организаций дополнительного образования (детской школы искусств и организации дополнительного образования в области образования) предусматривается на территории общеобразовательной организации.

Проектом планировки предусматривается размещение типовых объектов капитального строительства социального назначения.

### **Дошкольные образовательные организации.**

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях принята согласно расчету, изложенного в статье 4 «Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края», где количество детей дошкольного возраста составляет 75 детей на 1000 жителей.

Расчет потребности социальных объектов:

$7\,530 * 75 / 1000 = 565$  ребенка дошкольного возраста в целом по проекту. На исследуемой части территории проекта предполагается 1165 жителей. Отсюда следует  $1165 * 75 / 1000 = 88$  ребенка дошкольного возраста.

Проектом предусмотрено размещение дошкольной образовательной организации на 250 мест.

Нормативная потребность социальными объектами обеспечивается за счет прилегающей территории, согласно генеральному плану г. Краснодара.

### **Общеобразовательные организации**

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях принята согласно Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края. Приказ от 16 апреля 2015 года N 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (с изменениями на 5 июня 2023 года) (в ред. Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 07.12.2015 N 256, от 13.03.2017 N 73, от 23.08.2018 N 303, от 14.05.2020 N 126, от 07.10.2020 N 287, от 17.11.2020 N 337, от 14.12.2021 N 330, от 12.09.2022 N 222, от 26.05.2023 N 74, от 05.06.2023 N 81) п. 3 статьи 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», где дети школьного возраста составляют 113 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:

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 надземных этажей - 5

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- дошкольной образовательной организации – 40%;

- общеобразовательной организации – 40%;

- организации дополнительного образования детей – 50%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – в соответствии с СП 2.4.3648-20

Согласно таблице 4, «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», в редакции от 14.12.21, расчётное количество мест в объектах среднего школьного образования определяется по формуле:

$$P_{\text{оош}} = \frac{((K7 + K8 + K9 + K10 + K11 + K12 + K13 + K14 + K15) + ((K16 + K17) \times 0,75)) \times 1000}{N}$$

K7 - K17 - количество детей одного возраста, где 7 - 17 (Kn) возраст от 7 до

## N - общее количество населения

Роош - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

$$1\ 165 \times 113/1000 = 132 \text{ места, где}$$

- 1 165 расчетное население нового проектируемого микрорайона.

В границах микрорайона предусмотрено размещение общеобразовательной школы на **135** мест, что на 100% обеспечивает потребности нового населения.

Размер земельного участка ОО, согласно таблице 13 и местных нормативов градостроительного проектирования МО город Краснодар (в редакции от 30.06.2022 №38 п.1) принят из расчета 55 м<sup>2</sup> на одного ребенка, т.о. земельный участок одного ОО на 135 мест составляет:

$$135 \times 55 = 7\ 425 \text{ м}^2 \sim 0,74 \text{ га,}$$

В виду стесненности застройки и отсутствие на рассматриваемой территории общеобразовательной организации, как объекта местного значения, проектом планировки предусмотрено размещение территории под ОО на 135 мест, что на 100 % соответствует расчетным нормативным параметрам нового строительства.

Радиус пешеходной доступности к ОО для жителей проектируемого микрорайона составляет 500 метров.

Всего для существующего населения, в рамках нормативов действующих до 2021 года, требовалось (принята согласно данных материалов генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 и решения Думы Краснодара от 28.04.2015 № 78 п.15 «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар», где дети школьного возраста составляют 122 ребенка на 1000 жителей)

$$5\ 522 \times 122/1000 = 674 \text{ места.}$$

Обеспечения местами в ОО для детей существующих жилых домов планируется существующими и вновь строящимися ОО в рамках нормативной

доступности.

При вместимости общеобразовательной организации, учащихся: св. 40 до 400 – требуется 55 м<sup>2</sup> земельного участка на одного учащегося.

Проектом предусматривается размещение общеобразовательной школы на 135 мест на земельном участке 7 425 м<sup>2</sup>.

Так же в границах земельного участка, на третьем уровне стилобата, второй очереди застройки, предусматривается размещение организации дополнительного образования детской школы искусств.

При этом, на территории квартала располагаются объекты дополнительного образования детей:

- Частный детский сад (Домбайская, 12);
- Учебный центр (Домбайская, 10/1);
- Школа Музыки «Практика» (Восточно-Кругликовская, 80);
- Детский языковой центр DI English (Восточно-Кругликовская, 96);
- Спортивная школа Олимпийского резерва №9 (Восточно-Кругликовская, 66/1);

### **Объекты здравоохранения.**

В виду того, что объекты относящиеся к области здравоохранения относятся к объектам регионального значения, расчет и размещение объектов ведется согласно РНПП, где для нужд нового строительства необходимо предусмотреть следующие относящихся к области здравоохранения.

N п/п	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету на 1 165 человек
		единица измерения	величина	
1.	Поликлиника, в том числе:	Посещений в смену		37 посещения в смену
	детская		14 на 1 тыс. чел.	16
	взрослая		18 на 1 тыс. чел.	21
6.	Аптека	Объект	1 на 15 тыс.	1

			жителей	(ориентировочной площадью 50 м)
--	--	--	---------	---------------------------------

В соответствии с данными ИСОГД на рассматриваемой территории не предусмотрено размещение объектов регионального назначения – поликлиники.

Согласно примечанию к таблице 4.1 СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования», проектную мощность амбулаторно-поликлинических организаций (в том числе диспансеров без стационаров) определяют заданием на проектирование и рассчитывают, как сумму пропускной способности всех кабинетов врачебного приема. Для определения проектной мощности среднюю пропускную способность одного кабинета врачебного приема в консультативных поликлиниках и диагностических центрах для взрослых - 12 посещениям в смену, для детей - 9 посещениям в смену.

В рамках разработки документации по планировке территории предусмотрено размещение 4-х кабинетов врачей общей практики, помещения которых располагаются во встроенно-пристроенных помещениях третьего уровня проектируемого ОКС, согласно п.6.9.1.6 СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования», эти помещения целесообразно предусматривать для обслуживания населения городских поселений в радиусе не более 5-7 мин пешеходной доступности (300-500 м). Два кабинета врачей общей практики позволяет обслуживать взрослых - 24 посещения в смену, два для детей - 18 посещениям в смену, что полностью обеспечит потребности данного нового строительства. Кабинеты врачей общей практики предполагается разместить на третьем этаже стилобата первой очереди строительства.

В виду того, что существующие жилые дома уже несколько лет как введены в эксплуатацию, жители данных домов уже прикреплены к медицинским организациям.

На сегодняшний день в границах документации по планировке территории расположены:

- Стоматологические клиники – 4 шт. (Восточно-Кругликовская, 80; Восточно-Кругликовская, 76/2; Восточно-Кругликовская, 96; Домбайская, 12);
- Центр нейрореабилитации (Восточно-Кругликовская, 76/4);

А также, в радиусе доступности имеются медицинские организации, приведённые в схеме, такие как:



- Детская поликлиника №2, филиал, ул. Восточно-Кругликовская, 64;
- Клиника Екатерининская, ул. Героя Яцкого, 2/2

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами здравоохранения (поликлиника) принята согласно таб. 14 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», где на 1000 жителей необходимо 35 посещений в смену.

Расчет потребности социальных объектов:

$$1165 \cdot 35 / 1000 = 41 \text{ посещения в смену в целом по проекту.}$$

На территории квартала предусмотрено размещение встроенных поликлиник, кабинетов общей врачебной практики, стоматологий, аптечных пунктов и др. объектов здравоохранения.

В дальнейшем, на стадии разработки проектной документации, будет определено место в проектируемом объекте, а также функциональное назначение проектируемых врачебных кабинетов.

### **Объекты физической культуры и массового спорта.**

Согласно Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть объекты физической культуры и массового спорта из расчета 90,8 м<sup>2</sup> общей площади игровых площадок, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона на 1000 человек.

$$1165 \cdot 90,8 / 1000 = 106 \text{ м}^2$$

Проектом предусматривается размещение Спортивно-оздоровительного центра площадью 3500 м кв. встроенного в проектируемый объект жилищного строительства, на третьем этаже стилобата. А также отдельно стоящего современного физкультурно-оздоровительного комплекса, на участке общей площадью 0,1 га, который включает в себя самое необходимое для оздоровления и активного отдыха: малый бассейн, универсальные игровые залы, помещения для занятий единоборствами, фитнес зал, тренажерный и теннисный зал. Предполагается размещение двух

плоскостных спортивных сооружения общей площадью 1,5 га и отдельно стоящий крытый бассейн (площадь земельного участка, для размещения которого составляет 0,47 га.).

### **Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).**

Объекты социального и культурно-бытового назначения, для многоэтажной жилой застройки, размещаются в цокольных этажах многоквартирной жилой застройки, а также 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.

$$7\,530 * 6 = 45\,180 \text{ м}^2 (4,5 \text{ га}) \text{ всего по территории};$$

$$1\,165 * 6 = 6\,990 \text{ м}^2 \text{ по рассматриваемому участку.}$$

Проектом предусмотрена территория озеленения общего пользования площадью 2,1 га. Так же, проектом предусмотрено внутриквартальное озеленение площадью 3,9 га и озеленение улиц и дорог площадью 2,4 га.

Таким образом обеспеченность населения озелененными территориями составляет:

$(21\,000 + 24\,000 + 39\,000) / 8\,695 = 9,66 \text{ кв.м на } 1 \text{ человека}$ , что превышает нормативный показатель.

Расчет процентного соотношения озелененных территорий

$$(2,1 + 3,9 + 2,4) / 23,52 * 100 = 35,71 \%, \text{ что имеет нормативный показатель.}$$

## **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.

Основные транспортные магистрали, связывающие городскую среду и исследуемый микрорайон – это: магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения Восточно-Кругликовская, Домбайская и Героев-Разведчиков. Магистральная улица районного значения Героя Яцкого.

### **Общественный транспорт:**

маршрутки

3 (Автовокзал Южный (ул. Береговая);

4 (Николая Шевелёва - (гипермаркет  
Лента); 11 (проспект Чекистов)

25 (1 мая (сормовская),

45 (ж/д вокзал Краснодар-1),

47 (ставропольская)

автобус

51 ЖК Восточный парк-ЖК Вилла раз (п.Российский – Гидрострой)

Тролебус

15 (ж/д вокзал Краснодар-1)

21 (Бальнеолечебница)

Проектом предусмотрена организация внутреннего движения транспорта наиболее рациональным, образом, соединив городские улицы с внутренними проездами микрорайона, образуя простую и удобную сеть транспортных и пешеходных связей. Дальность пешеходных подходов до

ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

### **Организация транспортного и пешеходного движения**

Все предложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане МО город Краснодар.

В границах проектирования, проектом предусмотрена организация сети улиц местного значения (улицы в жилой застройке) и основных проездов для организации транспортной и пешеходной связи между жилыми домами проектируемой территории.

Улицы в жилой застройке равномерно распределены по всей проектируемой территории, что обеспечивает оптимальное распределение потока транспортных средств по всей территории для комфортного выезда с неё в разные направления. Такое распределение улиц в застройке обеспечивает удобное передвижение между жилыми районами и оптимально разгружает дороги внутри самих районов, так как обеспечивает возможность выезда из жилой застройки во все части территории. Предусмотренная сеть бульваров, пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям.

Планируемый участок расположен в пределах улиц и дорог местного значения:

- улицы и дороги местного значения (улицы в зонах жилой застройки, улицы в общественно-деловых и торговых зонах), по которым осуществляются транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения; транспортные и пешеходные связи внутри зон и районов для обеспечения доступа к торговым,

офисным и административным зданиям, объектам сервисного обслуживания населения, образовательным организациям и др.

- проезды - по ним осуществляется подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, предприятиям и другим объектам застройки города, расположенной в глубине кварталов.

Ширина улиц и дорог местного значения (улицы, дороги в жилой застройке) в красных линиях варьируется от 15 до 24 м, протяженность составляет 3,3 км.

Ширина проездов местного значения (основные проезды) – 12 м, протяженность составляет 1 км.

Плотность улично-дорожной сети (улицы, дороги, проезды общего пользования), в границах красных линий составляет 14,8 км/1 кв. км.

Велосипедные дорожки.

Инфраструктура для велосипедного движения сформирована в виде взаимоувязанной сети велосипедных дорожек. Ширина велодорожки при двухстороннем движении – 2 м. Протяженность велосипедных дорожек составляет 3,3 км.

### **Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств.**

Согласно п.7 статьи 1 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6, при проектировании многоквартирных домов в границах земельного участка многоквартирного дома следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей из расчета:

*Гостевые парковки:  $301 \cdot 101,3 / 600 = 501 \text{ м/м}$*

*Парковки для жителей:  $301 \cdot 101,3 / 80 = 3763 \text{ м/м}$*

*Парковки для ДДУ = 37 м/м*

*Парковки для СОШ = 8 м/м*

*Парковки для ОДЗ и спортивных объектов = 500 м/м*

Расчет количества машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей для встроенных в первые этажи среднеэтажных жилых домов объектов общественного назначения произведен согласно табл. 7 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар и приведен в таблице 4.

**Расчет автостоянок для встроенных в первые этажи среднеэтажных жилых домов объектов общественно-делового и коммерческого назначения**

Таблица 4

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	количество (парковочных мест) на расчетную единицу	Расчетный показатель	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5	6
<b>Здания и сооружения</b>					
Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании, научные и проектные организации	50 м <sup>2</sup> общей площади	1	1 800	36	36
<b>Спортивные объекты</b>					
Спортивные тренировочные залы, спортклубы, спорткомплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры)	35 м <sup>2</sup> общей площади до 1000 м <sup>2</sup> /50 м <sup>2</sup> общей площади более 1000 м <sup>2</sup>	1 Но не менее 25 машино-мест мест на объект	3 500	70	70
<b>Торговые объекты</b>					
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров	50 м <sup>2</sup> общей площади	1	3 100	62	62

периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские					
Рестораны и кафе, клубы	5 посадочн ых мест	1	10	2	2
Объекты бытового обслуживания (ателье, химчистки, прачечные, мастерские)	30 м2 общей площади	1	30	1	1
Административные общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения, оказывающие государственные и (или) муниципальные услуги	100 м2 общей площади	1	100	1	1
Образовательные учреждения					
Дошкольные образовательные организации	100 детей	Не менее 5 мест для	1 ДОО на 250 мест	13	13

		единовременной высадки			
Общеобразовательные организации	1000 обучающихся	Не менее 15 для единовременной высадки	1 00 на 135 мест	15	15
Итого мест посадки и высадки пассажиров:				200	200

Расчет количества машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей для социальных объектов произведен согласно табл. 7 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар и приведен в таблице 5.

#### Расчет автостоянок для социальных объектов

Таблица 5

№ п.п	Наименование автостоянок	Расчетная единица	Количество машино-мест (парковочных мест) на расчетную единицу	Требуется по расчету
1	Дошкольные образовательные организации	1 объект	Не менее 7	13
2	Общеобразовательные организации	1 объект	Не менее 8	15
	<b>Итого:</b>			<b>28</b>

#### Таким образом, в границах проектирования:

$2\ 600 * 6 \text{ эт} = 15\ 600 - 30\% = 10\ 920 \text{ м кв Квартир}$

$1\ 400 * 15 \text{ эт} = 21\ 000 - 30\ \% = 14\ 700 \text{ м кв Квартир}$

Общая 25 620 м кв Квартир

$25\ 620 \text{ м кв} / 22 \text{ м кв} = 1\ 165 \text{ жителей}$

необходимо:

$1,165 * 347 - 165 * 0,8 = 272 \text{ парковочных места}$

$25\ 620 / 600 = 43 \text{ м/м для гостей}$

13 м/м для ДДУ, 15 м/м для Школы, 172 м/м для магазинов, спорта, офисов

всего требуется 515 м/м

Паркинг. На 2000 м кв. в благоприятной планировке закрытого



паркинга, возможно разместить от 50 до 60 автомобилей.

Паркинг в подземном этаже  $4000 + 3571 = 7571 = 185 \text{ м/м}$

Паркинг на 2м этаже:  $4000 + 3571 = 7571 = 185 \text{ м/м}$

- 370 парковочных мест в подзем и втором уровне ОКС;
- 165 парковочных мест в карманах улиц и дорог, примыкающих к проектируемому кварталу нового строительства, в том числе 66 парковочных мест в существующем паркинге;
- 25 машиномест на внутридворовой территории;
- 25 мест на выделенной стоянке.

Проектом предусмотрено 585 м/м

- места для хранения и парковки автомобилей жителей многоквартирных домов,
  - открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей жильцов многоквартирных домов, автостоянки для встроенных в первые этажи жилых домов объектов общественно-делового и коммерческого назначения;
  - автостоянки для социальных объектов;
  - автостоянки для объектов общественно-делового и коммерческого назначения;
  - автостоянки на территории спортивного комплекса.

Для социальных объектов (детское дошкольное учреждение) автостоянки размещаются в радиусе доступности. Проектом предусмотрено 100% обеспечения машино-мест.

Расчетное количество машино-мест (парковочных мест) для общественно-деловых объектов проектом предусмотрено 100% обеспечения машино-мест.

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено обеспечение жителей местами для постоянного и временного хранения автотранспортных средств в полном объеме. Парковочные места предусмотрены как наземные парковки так и подземные парковки, а также предусмотрены отдельно-стоящие многоуровневые паркинги.

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

## 5 СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

климатический район для проектирования –ШБ; 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 на основе карты ОСР-2015 - А (10%), В (5%) и С (1%) –7, 8, 9 баллов соответственно.

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

Расчетное население всего 6687 человек, в том числе:

Для определения в целях градостроительного проектирования минимально допустимого уровня обеспеченности объектами инженерного обеспечения, использованы нормы минимальной обеспеченности населения (территории) в соответствии со статьей 7 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 № 32 п. 13 (ред. от 02.09.2020 №100 п.6).

Таблица

№ п/п	Наименование ресурса	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету
		Ед. измерения	величина	
1	Электропотребление	МВт. ч/год на 1 чел	2,640	23725,68 МВт. ч/год
2	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	тыс.м3/год на 1 чел.	0,12	1078,44 тыс. м3/год
3	Водоснабжение	тыс. л/сут. на 1 жителя	0,25	2246,75 тыс. л/сут.
4	Бытовая канализация, зона застройки многоквартирными жилыми домами	100% от водопотребления	0,25 для многоквартирных домов	2245,75 тыс. л/сут
5	Дождевая канализация. Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения	м3/сут. с 1 га территории	50 домов	1655

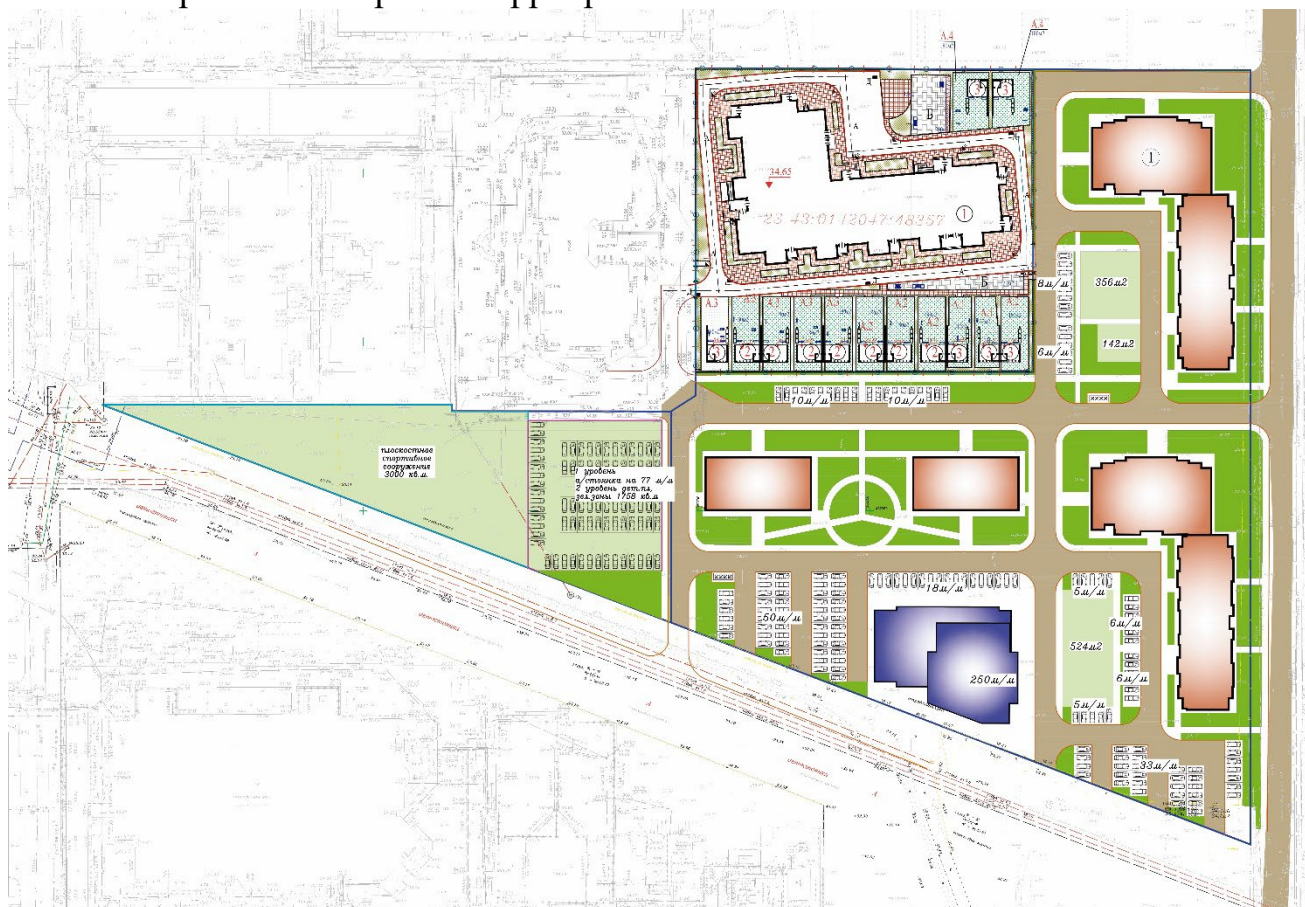
Расчет выполнен без учета объектов делового, коммерческого и социального назначения. Потребность их в обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры будут определены на последующих стадиях проектирования в зависимости от характеристик и специфики каждого конкретного объекта капитального строительства.

## 6 ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

В ходе проектных работ на этапе эскизирования было подготовлено несколько вариантов планировочных решений. Всего на рассмотрение Заказчику было предложено 3 варианта эскизных предложений планировки территории, каждый из которых отличается планировочным решением территории.

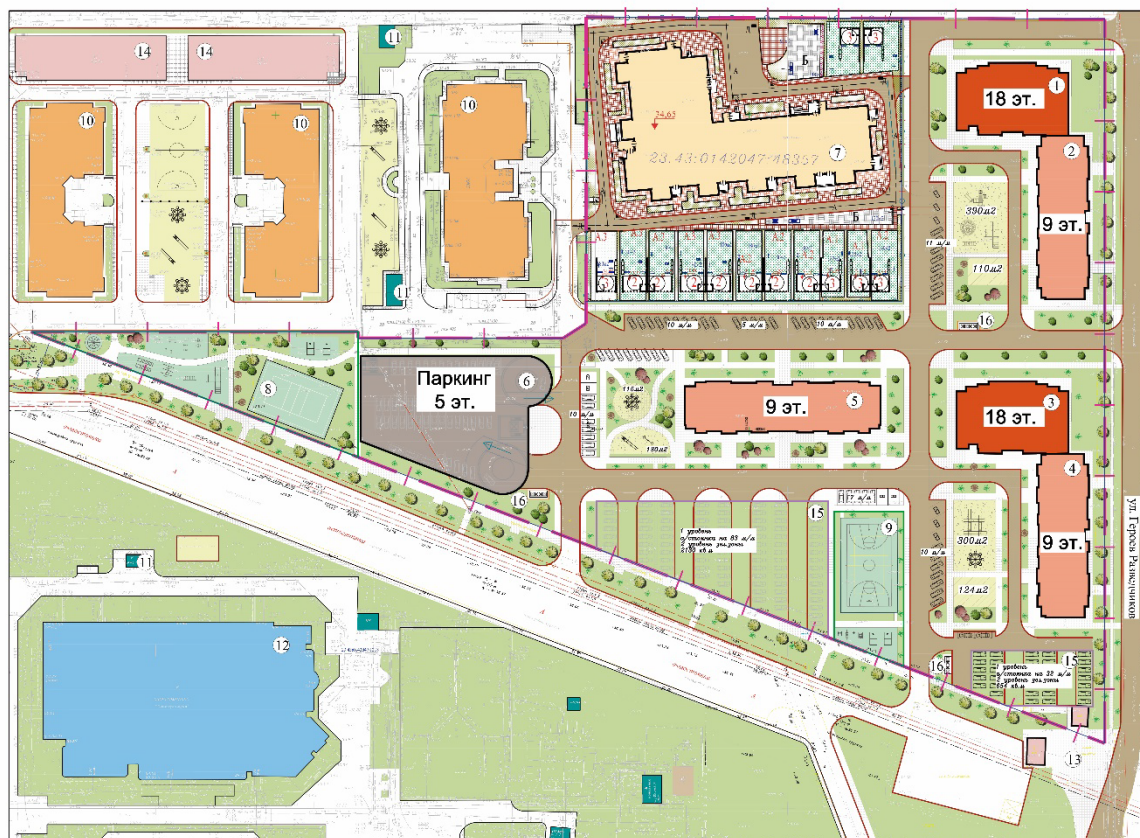
Заказчиком принято решение о выборе в качестве основного варианта планировочных решений эскизное предложение №3.

### Вариант планировки территории №1

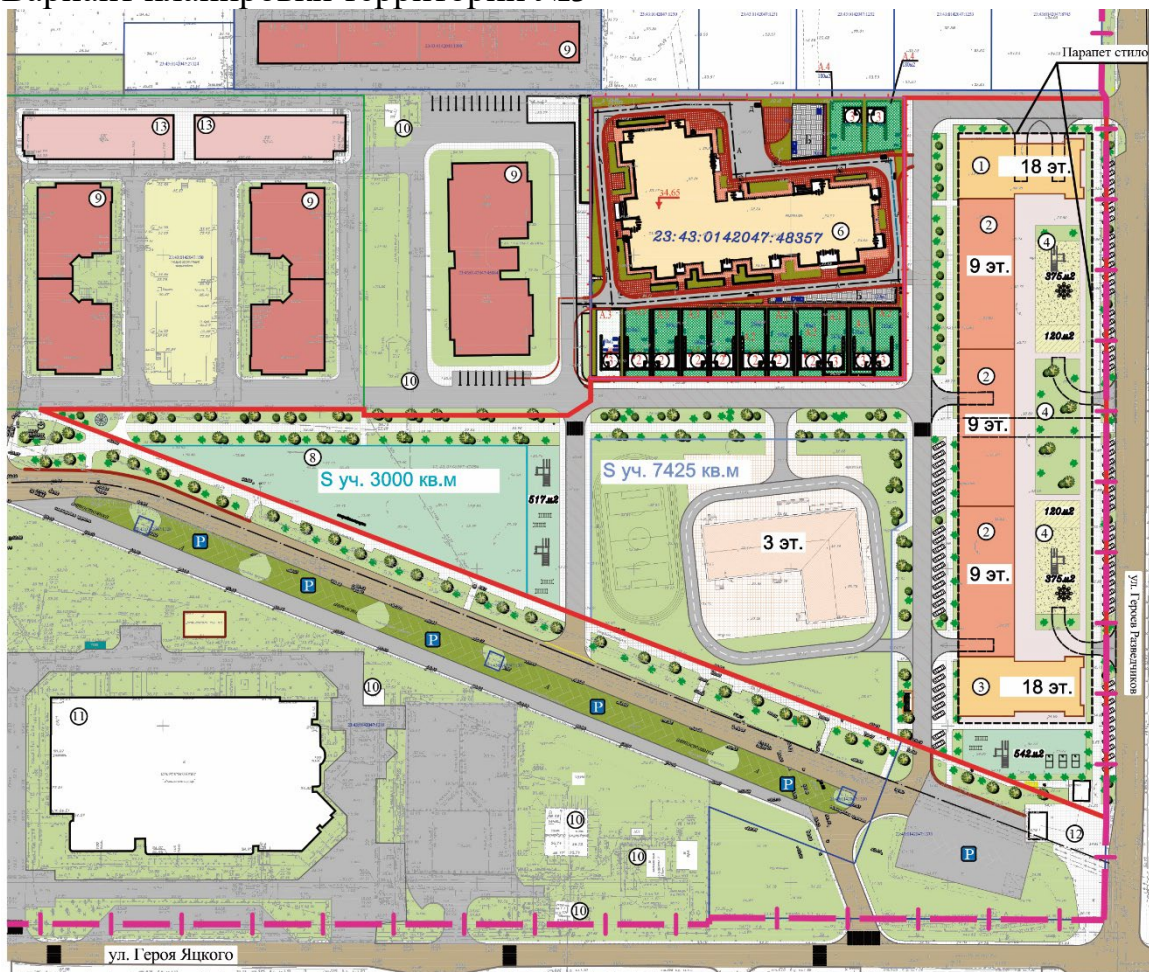




## Вариант планировки территории №2



## Вариант планировки территории №3



## **7 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ**

Раздел «Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» разработан ООО «ПромТехноЭксперт» инженерно консалтинговый центр (Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-П-145-04032010 от 26.09.2013 г.).

Данный раздел включает основные инженерные и технические решения по зонированию территории в мирное и военное время с точки зрения повышения устойчивости ее функционирования, защиты и жизнеобеспечения населения в военное время и в случае ЧС техногенного и природного характера.

В соответствии с исходными данными ГУ МЧС России по Краснодарскому краю (п. 3а), проектируемая территория к группе по ГО не отнесена. Организации, отнесенные к категории по ГО, отсутствуют.

### **Перечень зон возможной опасности, предусмотренных СП**

**165.1325800.2014**

Согласно перечню, приведенному в СП 165.1325800.2014, проектируемая территория находится:

- вне зон возможного химического заражения в результате аварий на ХОО;
- вне зон возможного радиоактивного загрязнения от РОО;
- вне зон возможного катастрофического затопления от ГОО;
- в зонах возможных разрушений (от слабых до полного разрушения) при воздействии обычных средств поражения (п. 3б

исходных данных ГУ МЧС России по Краснодарскому краю);

- вне зон возможных разрушений от взрывов, происходящих в мирное время на рядом расположенных ПОО - по Перечню ПОО Краснодарского края (Решение КЧС Краснодарского края №838 от 28.02.2020 г.);

- в зонах возможных разрушений (от слабых до сильных) при авариях на автотранспорте;

- в зоне возможного химического заражения в результате аварий на рядом расположенных ж/д транспортных коммуникациях;

- в зоне светомаскировки.

Согласно п. 4.6 СП 165.1325800.2014, при сильных и полных разрушениях образуются завалы.

#### **Анализ возможных последствий в случае применения обычных средств поражения по территории в военное время**

Результаты анализа возможных последствий в случае применения обычных средств поражения по территории в военное время (п. 3в исходных данных ГУ МЧС России по Краснодарскому краю):

Таблица 9

Показ	Значение
Протяженность завалов на маршрутах ввода сил ликвидации ЧС (Lз, км)	
- слабые разрушения	0,01
- средние разрушения	0,03
- сильные разрушения	0,06
- полные разрушения	0,07
Количество аварий на КЭС (Нав, ед.)	
- слабые разрушения	0,1
- средние разрушения	0,2
- сильные разрушения	0,3
- полные разрушения	0,4
Возможные людские потери – при отсутствии защиты населения,	
- слабые разрушения	
общие	405
санитарные	152

- средние разрушения	
общие	608
санитарные	203
- сильные разрушения	
общие	4050
санитарные	1266
- полные разрушения	
общие	5063
санитарные	1519
Возможные людские потери – при защите населения в подвальных помещениях, чел:	
- слабые разрушения	
общие	61
санитарные	20
- средние разрушения	
общие	177
санитарные	51
- сильные разрушения	
общие	1519
санитарные	506
- полные разрушения	
общие	2025
санитарные	759
Количество заваленных людей, при отсутствии защиты, чел.	
- слабые разрушения	15
- средние разрушения	20
- сильные разрушения	127
- полные разрушения	152
Количество заваленных людей, при защите в подвальных	
чел.	
- слабые разрушения	1
- средние разрушения	2
- сильные разрушения	20
- полные разрушения	30

## Перечень возможных источников ЧС техногенного характера

### *Радиационно опасные, химически опасные объекты*

В соответствии с Перечнем ПОО Краснодарского края, рядом расположенные ХОО и РОО отсутствуют.

### *Гидродинамически опасные объекты*

Рядом расположенным ГОО является Краснодарское водохранилище, ФГБУ "Краснодарское водохранилище" – 1 класс опасности.

Согласно данным «Декларации безопасности Краснодарского водохранилища», территория проекта планировки в зону затопления Краснодарского водохранилища, в случае возникновения гидродинамической аварии, не попадает.

По сведениям ГИСОГД МО г. Краснодар, проектируемая территории не попадает в границы зон затопления, подтопления при половодьях и паводках Краснодарского водохранилища.

### *Пожаровзрывоопасные объекты*

В соответствии с Перечнем ПОО Краснодарского края, рядом расположенные ПВОО, в зону поражения от которых может попадать рассматриваемая территория, отсутствуют.

На существующих и проектируемых сетях газоснабжения (газопроводы высокого и низкого давления, ГРП, котельная) возможны аварии с загоранием (взрывом) природного газа.

Согласно Приложению к приказу МЧС России №329 от 08.07.2004 г., в качестве техногенных ЧС идентифицируются пожары и взрывы на сетях газоснабжения, в результате которых погибло 2 и более чел, число госпитализированных – 4 и более чел., а также пожары и взрывы, прямой материальный ущерб от которых составляет 1500 МРОТ и более.

### *Аварии на транспортных коммуникациях*

Транспортировка опасных веществ осуществляется:

-по железнодорожной ветке Северо-Кавказской железной дороги направления Краснодар – Кавказская, проходящей в 2,5 км от территории проекта планировки (АХОВ, СУГ, ЛВЖ);



-по автомобильной дороге регионального значения «г.Краснодар – г.Кропоткин – граница Ставропольского края», к придорожной полосе которой с севера примыкает проектируемая территория (СУГ, ЛВЖ).

По территории проекта планировки движение автотранспорта с опасными грузами не предусматривается. Возможны дорожно-транспортные происшествия с участием автотранспорта, сопровождающиеся разрушением топливного бака, пожаром и взрывом ЛВЖ с возможным разрушением рядом расположенных конструкций.

По результатам расчетов, рассматриваемая территория:

- попадает в зону возможного химического заражения при авариях на ж/д транспорте при перевозке АХОВ (хлор);

- частично попадает в зону возможных разрушений (от слабых до средних) при авариях на рядом расположенной автодороге регионального значения при перевозке ЛВЖ, СУГ,

- частично попадает в зону возможных разрушений (от слабых до сильных) при авариях автотранспорта на территории проекта планировки.

Согласно «Критериям информации о чрезвычайных ситуациях» Приложения к приказу МЧС России №329 от 08.07.2004 г., в качестве источника техногенной ЧС идентифицируются следующие транспортные аварии:

- любой факт аварии, связанный с повреждением вагонов, перевозящих опасные грузы, в результате которого пострадали люди, а также любой факт выброса АХОВ на транспорте;

- пожары и взрывы с числом госпитализированных 4 и более чел.;

- число погибших 2 и более чел., число госпитализированных 4 и более чел.;

- прямой материальный ущерб гражданам – 100 МРОТ, организациям – 500 МРОТ;

- повреждение 10 и более автотранспортных единиц;

- прекращение движения на данном участке на 12 часов вследствие ДТП – решение об отнесении ДТП к ЧС принимается комиссиями по ЧС

органов исполнительной власти субъектов РФ или органов местного самоуправления в зависимости от местных условий;

ДТП с тяжкими последствиями (погибли 5 и более человек или пострадали 10 и более человек).

Граница территории проекта планировки расположена в границах приаэродромной территории и границе 3-ой подзоны, 4-ой подзоны, 5-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский). Согласно Приложению к приказу МЧС России №329 от 08.07.2004 г., любой факт аварии, связанный с падением, разрушением воздушного судна, идентифицируется в качестве источника техногенной ЧС.

В соответствии с критериями для зонирования территории по степени опасности ЧС, приведенными в ГОСТ Р 22.2.01-2015 Приложение В, на проектируемой территории по опасности техногенных ЧС в результате аварий на объектах газоснабжения и транспорте выделены зоны жесткого контроля и приемлемого риска.

### Факторы риска возникновения на проектируемой территории техногенных ЧС

Таблица 10

Объект	Вид опасного вещества, направление	Глубина зоны полного поражения (м) – зона неприемлемо	Глубина зоны безвозвратных потерь (м) – зона	Глубина зоны санитарных потерь (м.) – зона приемлемо	Вероятность ЧС, год <sup>-1</sup>
ПВОО: - газопровод высокого давления; - газопроводы низкого давления	природный газ	-	1 8  1 6	8 5  7 6	5,59*10 <sup>-4</sup>
ПВОО: площадка ГРП	природный газ	-	5	-	5,0*10 <sup>-4</sup>

ПВОО: котельные	природный газ	-	5	-	$1,0 \cdot 10^{-5}$
Транспорт: ж/д цистер	хлор	-	500	1650	$2,85 \cdot 10^{-8}$
Транспорт: автоцистер на ЛВЖ	бензин	-	42	109	$3,22 \cdot 10^{-7}$
Транспорт: автоцистер на СУГ	СУГ	-	75	194	$3,22 \cdot 10^{-7}$
Транспор т: топливн	бензин	-	12	3 2	$3,4 \cdot 10^{-5}$

### Перечень возможных источников ЧС природного характера

К опасным геологическим явлениям и процессам, возможным на рассматриваемой территории, относятся землетрясения до 7 баллов и просадочность грунтов.

Опасность геологических явлений по категориям опасности на территории проекта планировки, в соответствии с таблицей 5.1 СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных явлений», оценивается следующим образом:

- землетрясения – опасная категория;
- просадочность лессовых пород – опасная категория.

В соответствии с Приложением к приказу МЧС России № 329 от 8.07.2004 г. «Критерии информации о чрезвычайных ситуациях», указанные опасные геологические явления и процессы относятся к возможным источникам природных ЧС на проектируемой территории в следующих случаях:

- землетрясения – 5 баллов и более;
- просадка лессовых пород – число погибших 2 человека и более, число госпитализированных - 4 человека и более; прямой материальный ущерб от которого составляет гражданам – 100 МРОТ, организации – 500

МРОТ и более; разрушение почвенного покрова на площади - 10 га и более.

К опасным гидрологическим явлениям и процессам на рассматриваемой территории относятся локальные затопления и подтопления в период интенсивных осадков и снеготаяния.

В соответствии со сведениями ГИСОГД МО г. Краснодар, проектируемая территории не попадает в границы зон затопления, подтопления при половодьях и паводках Краснодарского водохранилища.

Опасность гидрологических явлений по категориям опасности в районе проекта планировки территории, в соответствии с таблицей 5.1 СП 115.13330.2016, оценивается следующим образом: подтопления территории – умеренно опасная категория.

В районе проектируемого объекта возможны следующие опасные метеорологические явления и процессы: сильные ветры, ливневые дожди с грозами и градом, снегопады, налипания снега, обледенения.

Категорированию по условиям СП 115.13330.2016 подлежат ураганы-

опасная категория.

Согласно Приложению к приказу МЧС России №329 от 08.07.2004 г., данные метеорологические явления относятся к возможным источникам ЧС на рассматриваемой территории в следующих случаях:

- сильный ветер, в т.ч. смерч – скорость ветра (включая порывы) - 25 м/сек и более;
- очень сильный дождь – количество осадков 50 мм и более за 12 ч;
- сильный ливень (очень сильный ливневый дождь) – количество осадков 30 мм и более за 1 час и менее;
- продолжительные сильные дожди – количество осадков 100 мм и более за период более 12 ч., но менее 48 ч;
- очень сильный снег – количество осадков не менее 20 мм за период не более 12 ч;
- крупный град – диаметре градин 20 мм и более;
- сильное гололедно-изморозевое отложение на проводах (при

диаметре отложения на проводах гололедного станка 20 мм и более для гололеда; для сложного отложения и налипания мокрого снега – 35 мм и более).

В соответствии с критериями для зонирования территории по степени опасности ЧС, приведенными в ГОСТ Р 22.2.01-2015 Приложение В, вся проектируемая территория относится к зоне жесткого контроля по опасности землетрясений, просадочности грунтов, локальных затоплений и подтоплений в период интенсивных осадков и снеготаяния, а также ураганов.

В районе проектируемого объекта существует также опасность возникновения очагов природных пожаров. Зоны воздействия природных пожаров ограничены естественными и искусственными преградами – водохранилище, дороги.

Согласно Приложению к приказу МЧС России №329 от 08.07.2004 г., в качестве источника ЧС идентифицируется природный пожар, в результате которого:

- погибло 2 и более человек, число госпитализированных – 4 и более человек;
- прямой материальный ущерб, от которого составляет гражданам – 100 МРОТ, организации – 500 МРОТ и более.

## **Факторы риска возникновения на проектируемой территории**

### **природных ЧС**

Таблица 11

<b>Виды опасных природных явлений</b>	<b>Частота природного явления год</b>	<b>Категория опасности</b>	<b>Зонирование по опасности ЧС</b>
Геологические процессы: землетрясения	$3 \cdot 10^{-2}$	Опасная	Жёсткого контроля
Геологические процессы: просадочность грунтов	$1 \cdot 10^{-1}$	Опасная	Жесткого контроля

Гидрологические явления и процессы: локальные затопления и подтопления в период интенсивных осадков и снеготаяния	1	Умеренно опасная	Жесткого контроля
Метеорологические явления и процессы: ураганы	$2 \cdot 10^{-2}$	Опасная	Жесткого контроля

## **Предложения по повышению устойчивости функционирования**

**территории, защите и жизнеобеспечению его населения в военное**

**время и в ЧС техногенного и природного характера**

Безопасность людей в ЧС военного и мирного времени обеспечивается:

- снижением вероятности возникновения и уменьшением возможных масштабов источников ЧС;

- локализацией, блокированием, подавлением, сокращением времени существования, масштабов и ослабления действия поражающих факторов и источников ЧС;

- снижением опасности поражения людей в ЧС путем предъявления и реализации специальных требований к расселению людей, рациональному размещению потенциально опасных и иных производств, транспортных и прочих техногенно опасных и жизненно важных объектов и коммуникаций, созданию объектов с внутренне присущей безопасностью и средствами локализации и самоподавления аварий, а также путем рациональной планировки и застройки населенного пункта, строительства специфически устойчивых в конкретных ЧС зданий и сооружений, принятия соответствующих объемно-планировочных и конструктивных решений;

- повышением устойчивости функционирования систем и объектов жизнеобеспечения и профилактикой нарушений их работы, могущих

создать угрозу для жизни и здоровья людей;

- организацией и проведением защитных мероприятий в отношении населения и персонала аварийных и прочих объектов при возникновении, развитии и распространении поражающих воздействий источников ЧС, а также осуществлением аварийно-спасательных и других неотложных работ по устранению непосредственной опасности для жизни и здоровья людей, восстановлению жизнеобеспечения населения на территориях, подвергшихся воздействию разрушительных и вредоносных сил природы и техногенных факторов;

- ликвидацией последствий и реабилитацией населения, территорий и окружающей среды, подвергшихся воздействию при ЧС.

Мероприятия по повышению устойчивости функционирования территории заключаются в защите сооружений, в т.ч. инженерных сетей (электро-, водо-, тепло-, газоснабжения) от поражающих факторов, а также их резервировании.

### **Система оповещения ГО и ЧС**

При проектировании коммуникаций проектируемой территории предусматривается создание и поддержание в постоянной готовности системы оповещения населения об опасностях, возникающих при применении современных средств поражения, а также чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

Система оповещения ГО и ЧС выполняется в соответствии с «Положением о системах оповещения населения», введенному в действие совместным приказом МЧС России № 578, Минкомсвязи России №365 от 31.07.2020 г.

Сигналы оповещения ГО на территории проекта планировки будут доводиться через:

- телерадиотрансляционные устройства проводного/беспроводного вещания в местах проживания и временного нахождения населения, в

местах расположения персонала зданий культурно-бытового назначения и работающих на объектах людей;

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

- сирены с учетом требуемых условий оповещения (100 % оповещения) с дистанционным включением подключением к территориальной автоматизированной системе централизованного оповещения Краснодарского края;

- современные технические средства массовой информации в местах массового пребывания людей.

Громкоговорители устанавливаются на объектах торговли, спорта, общественных зданиях, на территории кварталов жилой застройки и зонах отдыха; электросирена – на проектируемом здании наивысшей этажности.

### **Эвакуация населения**

При возникновении военных конфликтов, а также ЧС техногенного, природного характера, возможен вывод (вывоз) населения из зон возможного разрушения и заражения.

Для сбора, учета эвакуируемого населения, организованной отправки его в загородную зону, с учетом проектной численности населения,

Возможен вывод эвакуированного населения автотранспортом и вывод пешим порядком из опасной зоны с последующей посадкой на ж/д транспорт.

### **Укрытие населения в защитных сооружениях**

В соответствии с п. 4 ПП РФ от 29.11.1999 № 1309 (с изменениями от 30 октября 2019 года №1391), п. 7 СП 165.1325800.2014 (с Изменением № 1,2), а также требованиями ГУ МЧС России по Краснодарскому краю



(Приложение В, п.3г), для укрытия населения проектируемой территории приспособляются под защитные сооружения гражданской обороны в период мобилизации и в военное время заглубленные помещения и другие сооружения подземного пространства.

Для защиты от фугасного и осколочного действия обычных средств поражения, поражения обломками строительных конструкций, а также от обрушения конструкций зданий различной этажности, задействуются подвальные помещения, а также подземные парковки. Вместимость не нормируется и принимается в зависимости от площади используемых помещений.

Защитные сооружения располагаются в пределах радиуса сбора (1000 м), в местах наибольшего сосредоточения укрываемых.

Организация под защитные сооружения гражданской обороны сооружений подземного пространства на рассматриваемой территории предусматривается в соответствии с этапами строительства объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения;

первым этапом планируется защита населения при строительстве индивидуальных жилых домов в кварталах 1 – 15;

вторым этапом планируется защита населения квартала 19 при строительстве малоэтажных жилых домов;

третьим этапом планируется защита населения части квартала 17 при строительстве среднеэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения.

- четвертым этапом планируется защита людей при строительстве общественно-делового комплекса в квартале 18.

Решения по созданию и содержанию запасов материально-технических и иных средств, обеспечению населения средствами индивидуальной защиты принимаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2000 г. № 379 "О накоплении, хранении и использовании в целях гражданской обороны запасов материально-

технических, продовольственных, медицинских и иных средств" (с изменениями на 30 сентября 2019 года), «Методическими рекомендациями по определению номенклатуры и объемов создаваемых в целях гражданской обороны запасов материально-технических, продовольственных, медицинских и иных средств, накапливаемых федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и организациями», утвержденными Министерством экономического развития РФ и МЧС РФ 27 апреля, 23 марта 2012 г. N 43-2047-14, а также Приказа МЧС РФ от 1 октября 2014 г. № 543 "Об утверждении Положения об организации обеспечения населения средствами индивидуальной защиты".

В соответствии с исходными данными ГУ МЧС России по Краснодарскому краю (Приложение В, п.4д), при возникновении и развитии опасных природных явлений и техногенных аварий, в т.ч. при их неблагоприятном сочетании, которые могут привести к ЧС, привлекаются силы и средства для выполнения спасательных и аварийно-восстановительных работ.

### **Ориентировочный расчет сил и средств выполнения спасательных и аварийно-восстановительных работ для ликвидации возможных ЧС на проектируемой территории**

Таблица 12

Возможные ЧС	Максимально е количество общих потерь	Расчет сил и средств ликвидации
Техногенные		
Аварии на сетях газоснабжения (пожар/взрыв природного газа)	< 50 чел.	Поисково-спасательные звенья – 3-4 Звеньев ручной разборки – 1-2 Инженерной техники – 1 ед. Автосамосвалов – 1-2 ед.
Аварии на автотранспорте (пожар/взрыв ЛВЖ)		
Опасные природные явления		

Землетрясения (7 баллов)	1141 чел.	<p>Поисково-спасательные звенья – 80 Спасательные механизированные группы – 7 Звеньев ручной разборки – 34 Пожарных отделений – 9 Санитарных дружин – 1-2 Бригад специализированной медицинской помощи – 4-5 Звеньев охраны общественного порядка – 9 Команд ликвидации аварий на КЭС – 4-5 Инженерной техники – 23 ед. (бульдозер, экскаватор, автокран в равных соотношениях) Автосамосвалов -15 ед. Компрессорных станций – 7 ед. Электростанций – 8 ед. Комплектов средств малой механизации – 46</p>
Ураганные и шквалистые ветры (до 42 м/с)	1489 чел.	<p>Поисково-спасательные звенья – 105 Спасательные механизированные группы – 9 Звеньев ручной разборки – 45 Пожарных отделений – 12 Санитарных дружин – 1-2 Бригад специализированной медицинской помощи – 4-5 Звеньев охраны общественного порядка – 12 Команд ликвидации аварий на КЭС – 6 Инженерной техники – 30 ед. (бульдозер, экскаватор, автокран в равных соотношениях) Автосамосвалов – 20 ед. Компрессорных станций – 9 ед. Электростанций – 10-11 ед. Комплектов средств малой механизации – 60</p>
Неблагоприятное сочетание опасных природных явлений и техногенных аварий		

Землетрясения + аварии на сетях газоснабжения + аварии на автотранспорте	1150 чел.	Поисково-спасательные звенья – 80 Спасательные механизированные группы – 11 Звеньев ручной разборки – 34 Пожарных отделений – 9 Санитарных дружин – 1-2 Бригад специализированной медицинской помощи – 4-5 Звеньев охраны общественного порядка – 9 Команд ликвидации аварий на КЭС – 4-5 Инженерной техники – 23 ед. (бульдозер, экскаватор, автокран в равных соотношениях) Автосамосвалов -15 ед. Компрессорных станций – 7 ед. Электростанций – 8 ед. Комплектов средств малой механизации – 46
Ураганные, шквалистые ветры + аварии на сетях газоснабжения + аварии на автотранспорте	1500 чел.	Поисково-спасательные звенья – 105 Спасательные механизированные группы – 9 Звеньев ручной разборки – 45 Пожарных отделений – 12 Санитарных дружин – 1-2
автотранспорте		Бригад специализированной медицинской помощи – 4-5 Звеньев охраны общественного порядка – 12 Команд ликвидации аварий на КЭС – 6 Инженерной техники – 30 ед. (бульдозер, экскаватор, автокран в равных соотношениях) Автосамосвалов – 20 ед. Компрессорных станций – 9 ед. Электростанций – 10-11 ед. Комплектов средств малой механизации – 60

При вводе сил и средств АСДНР на территории соблюдаются условия не пересечения путей эвакуации и ввода сил и средств.

Противопожарные мероприятия предусматриваются в соответствии с ФЗ от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях

пожарной безопасности».

Расположение и ориентация зданий на участке выполнены с соблюдением требований, выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями предусматриваются обеспечивающими нераспространение пожара на соседние здания, сооружения.

В соответствии со статьей 68 Федерального Закона от 22 июля 2008 года №123-ФЗ, наружное пожаротушение предусматривается из хозпитьевого противопожарного объединенного водопровода через пожарные гидранты. Противопожарная защита проектируемых объектов предусматривается не менее, чем двумя вводами от кольцевых сетей централизованного водопровода.

Противопожарные расстояния от оси подземных и надземных местных распределительных газопроводов до отдельных зданий и сооружений предусматриваются в соответствии с требованиями к минимальным расстояниям, установленным техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом "О техническом регулировании" для этих объектов, в зависимости от уровня рабочего давления, диаметра, степени ответственности объектов.

## **8 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

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

При составлении строительной технологической документации и выборе технологий выполнения тех или иных строительных процессов необходимо учитывать следующие факторы:

- наличие повышенного шумового фона, сопровождающего почти все механизированные строительно-монтажные работы;
- динамическое воздействие работающих механизмов на

оказывающие строения и грунты;

- выброс в атмосферу большого количества пылевых частиц различных фракций и газов от двигателей внутреннего сгорания;
- выработка большого количества строительных отходов (в том числе строительного мусора);
- разнообразные временные стоки в существующие сети водоотведения и на почву (включая токсичные);
- нарушения целостности сложившихся геологических условий и гидрологического режима.

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

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

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

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

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

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры



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

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

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

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

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

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

Первым этапом предусматривается строительство объектов многоэтажной жилой застройки, строительство дошкольного образовательного учреждения на

250 мест, строительство многоуровневой автостоянки, с размещением объектов общественно-делового и коммерческого назначения на первом этаже.

Вторым этапом предусматривается строительство объектов многоэтажной жилой застройки, объектов общественно-делового назначения, многоуровневых автостоянок, строительство общеобразовательного учреждения, спортивного плоскостного сооружения.

Автомобильные дороги, а также бульвары, плоскостные спортивные площадки и зеленые насаждения общего пользования строятся параллельно всем этапам строительства.

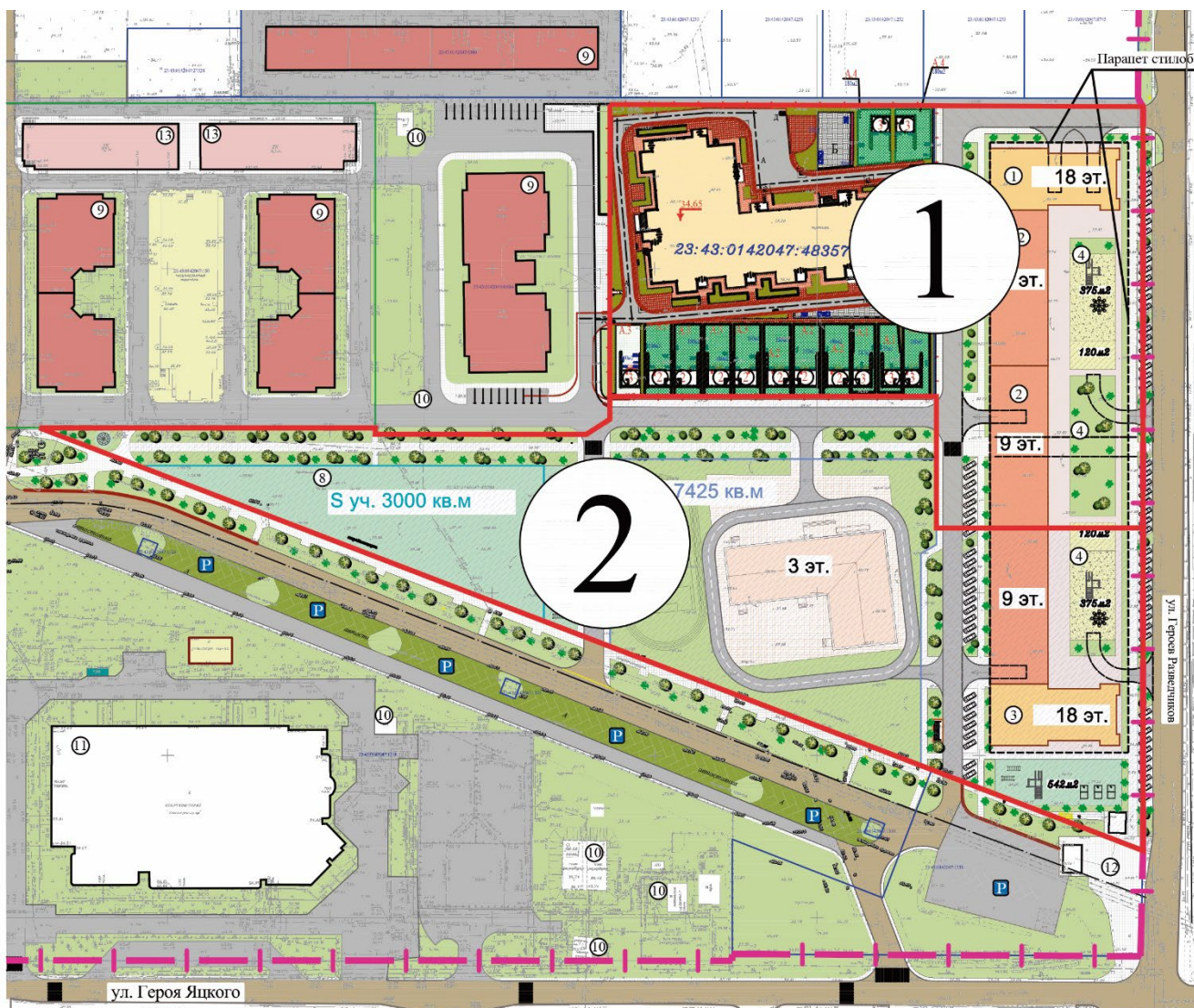
Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

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.

<b>1-й этап строительства включает в себя:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- детское дошкольное учреждение, вместимость 250 детей;</li><li>- четырёхэтажный стилобат (один этаж подземный), в котором располагаются парковки, коммерческие помещения, офисные помещения и спортивный комплекс;</li><li>- два девятиэтажных, блокированных, многоквартирных жилых дома;</li><li>- один восемнадцатэтажный многоквартирный жилой дом;</li><li>- проезды и тротуары;</li></ul>
<b>2-й этап строительства включает в себя:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- общеобразовательное учреждение на 135 мест;</li></ul>

- четырёхэтажный стилобат (один этаж подземный), в котором располагаются парковки, коммерческие помещения, офисные помещения и спортивный комплекс (вторая очередь);
- девятиэтажный, сблокированный, многоквартирный жилой дом;
- один восемнадцатизэтажный многоквартирный жилой дом;
- спортивное плоскостное сооружение;
- проезды и тротуары, благоустройство территории;



## 9 Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значения показателя
1	2	3	4
<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
1	Детская образовательная организация	мест	250
2	Общеобразовательные школы	учащихся	135
3	Детская школа искусств (на территории общеобразовательной школы)	мест	400
4	Поликлиники, кабинеты общей врачебной практики, стоматологии и др. объектов здравоохранения	посещений в смену	160
5	Аптеки	объект	3
6	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м2	700
7	Спортивный зал общего пользования в физкультурно-спортивном центре жилого района	м2	600
8	Бассейны	м2 зеркала воды	200
9	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	м2	500
10	Танцевальные залы	мест	60
11	Клубы	мест	800
12	Магазины продовольственных товаров	м2 торг.площ	670
13	Магазины непродовольственных товаров	м2 торг.площ	300
14	Предприятия общественного питания	мест	350
15	Магазины кулинарии	м2	60
16	Предприятия бытового обслуживания	мест	90
17	Прачечные	кг	1150
18	Химчистки	кг	100
19	Отделение связи	объект	1
20	Отделение банков	объект	2
21	Юридическая консультация	мест	1
22	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	1
23	Пункт приема вторичного сырья	объект	1
24	Общественные уборные	объект	10