

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Проект планировки территории в границах земельных участков, расположенных в районе посёлка отделения №3 СКЗНИИСиВ, в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах земельных участков, расположенных в районе посёлка отделения №3 СКЗНИИСиВ, и проект межевания территории в границах земельных участков, расположенных в районе посёлка отделения №3 СКЗНИИСиВ

1505/2020-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2
(листы 2-8)

Краснодар 2021

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: ООО «МОДО КАПИТАЛ»

Проект планировки территории в границах земельных участков, расположенных в районе посёлка отделения №3 СКЗНИИСиВ, в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах земельных участков, расположенных в районе посёлка отделения №3 СКЗНИИСиВ, и проект межевания территории в границах земельных участков, расположенных в районе посёлка отделения №3 СКЗНИИСиВ

1505/2020-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2
(листы 2-8)

Директор

Начальник отдела





Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
1505/2020-ДПТ – С2	Содержание тома 2	
1505/2020-ДПТ - СГ	Состав градостроительной документации	
1505/2020-ДПТ - ПЗ 2	<p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка</p> <p>1 Анализ современного состояния территории</p> <p>1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре города.</p> <p>1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой подготавливается ДПТ</p> <p>1.3 Характеристика существующего состояния территории</p> <p>1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)</p> <p>2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства</p> <p>3 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установлен-</p>	

1505/2020-ДПТ- С2					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата
Нач.отдела		Сечь			09.21
Глав.спец.		Вербицкий			09.21
Содержание тома					
Стадия		Лист	Листов		
ДПТ		1	2		
МБУ «Институт Горкадастрпроект»					

ным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

4 Результаты инженерных изысканий

5 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

6 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

7 Обоснование очередности планируемого развития территории

ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 28.04.2021 № 1710 «О разрешении подготовки проекта планировки территории в границах земельных участков, расположенных в районе посёлка отделения №3 СКЗНИИСиВ, в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах земельных участков, расположенных в районе посёлка отделения №3 СКЗНИИСиВ, и подготовки проекта межевания территории в границах земельных участков, расположенных в районе посёлка отделения №3 СКЗНИИСиВ.

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) МО город Краснодар от 05.04.2021 №29/4550-1;

- сведения управления государственной

	<p>охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 29.04.2021 №78-19-6282/21;</p> <p>- Письмо МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г.Краснодар от 12.07.2021 № 75/503-П1;</p> <p>- Ответ на письмо от 12.07.2021 № 75/503-П1 (гарантийное письмо ООО «Модо Капитал»).</p> <p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графические материалы</p> <p>1505/2020-ДПТ - лист 2 Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:5000</p> <p>1505/2020-ДПТ - лист 3 Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000</p> <p>1505/2020-ДПТ - лист 4 Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:5000</p> <p>1505/2020-ДПТ - лист 5 Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000</p> <p>1505/2020-ДПТ - лист 6 Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000</p>																					
<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																			<p>1505/2020-ДПТ – С2</p>	<table border="1"> <tr><td>Лист</td></tr> <tr><td>3</td></tr> </table>	Лист	3
Лист																						
3																						

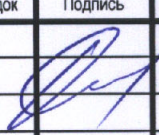
1505/2020-ДПТ - лист 7

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000

1505/2020-ДПТ - лист 8

Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.
М 1:2000

Но-мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1505/2020-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	1505/2020-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	1505/2020-ДПТ (листы 9-10)	Проект межевания территории Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	
4	Приложение	Отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям	

						1505/2020-ДПТ-СГ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					09.21	ДПТ	1	1
Нач.отдела Сечь						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
Состав градостроительной документации								

1 Анализ современного состояния территории.

1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре города

В административном отношении территория корректируемого жилого района, предназначенного для освоения в целях жилищного строительства, расположена в Краснодарском крае, в муниципальном образовании город Краснодар, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодар, на территории в районе посёлка отделения №3 СКЗНИИСиВ.



Документация по планировке территории подготовлена на территорию общей площадью **24,78 га**.

Данная территория хорошее расположение и является перспективным районом для размещения жилой застройки.

1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой подготавливается ДПТ

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2020 (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99) МО г. Краснодар относится к III району и подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха составляет: в январе – от -5° до $+2^{\circ}\text{C}$, в июле – от $+21$ до $+25^{\circ}\text{C}$, среднегодовая температура $+11.8^{\circ}\text{C}$. Абсолютный минимум температур зимой составляет -36°C , абсолютный максимум температур летом достигает $+42^{\circ}\text{C}$.

Значения основных климатических элементов приведены в таблице 1.

						1505/2020-ДПТ - ПЗ 2			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
Нач.отдела	Сечь				09.21	Материалы по обоснованию Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	1	38
Глав.спец.	Вербицкий				09.21		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

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, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающими признаками объектов культурного наследия, а также их зоны охраны и защитные зоны на рассматриваемой территории отсутствуют.

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

Для получения указанного заключения, в соответствии с пп. 6,7 ст. 7 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 №3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», до начала проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо произвести выявление в зонах производства данных работ неучтенных объектов археологического наследия (археологические полевые работы- разведки), за счет средств физических лиц, юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления, являющихся заказчиками проводимых работ.

										Лист
										6

Параметры застройки территории

Таблица 2

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>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.</p> <p>Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25% в условиях реконструкции. максимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>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.</p> <p>размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 20%– в условиях реконструкции. максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>1.3. Организаций дополнительного образования: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>2.2. 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.</p> <p>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</p>

--	--	--	--	--	--

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
---	---

	<p>линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Максимальное количество этажей: дошкольной организации – 3; общеобразовательных организаций – 3; организации дополнительного образования – 3.</p> <p>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.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.</p>
--	---

Ж-4. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (высотой здания не более 63 м)	
Хранение автотранспорта	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м; расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а так-</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	<p>же до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>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.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.</p>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>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.</p> <p>Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25% – в условиях реконструкции. максимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>1.2. Общеобразовательных организаций: минимальная площадь на 1 место:</p>

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	<p>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.</p> <p>размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 20% – в условиях реконструкции.</p> <p>максимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>1.3. организаций дополнительного образования: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Максимальное количество этажей: дошкольной организации – 3; общеобразовательных организаций – 3;</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	<p>организации дополнительного образования – 4.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:</p> <p>дошкольной образовательной организации – 40%;</p> <p>общеобразовательной организации – 40%;</p> <p>организации дополнительного образования детей – 60%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.</p>
<p>ОД-4. Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта</p>	
<p>Обеспечение занятий спортом в помещениях</p>	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению.</p> <p>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;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

Определение местоположения границ зон планируемых к размещению объектов капитального строительства при формировании архитектурно-планировочного решения зависит от природных и планировочных особенностей площадки, существующих инженерных коммуникаций, а также сложившейся структуры землепользования и структуры улично-дорожной сети, заложенной в генеральном плане МО город Краснодар.

Местоположение границ зон планируемых к размещению объектов социальной инфраструктуры (дошкольной образовательной организации вместимостью 310 мест, общеобразовательной организации на 1100 учащихся, дошкольной образовательной организации вместимостью 240 мест, а также спортивно-оздоровительного центра) определено ранее утвержденным проектом планировки территории, а также генеральным планом МО город Краснодар. Границы зон планируемого размещения капитального строительства социального назначения (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательной организации) сформированы по границам отводимых под строительство земельных участков, территории которых отводятся с учетом размещения всех необходимых для функционирования данных объектов зданий, сооружений и строений внутри рассматриваемых зон. Минимальный отступ застройки от границы разделяющий соседние участки составляет 3 метра ввиду необходимости по периметру ограждений территории участков обеспечивать защитной зеленой полосой.

Местоположение границ зон планируемых к размещению многоуровневых парковок предусмотрено на земельных участках, свободных от застройки. Размещение сооружений для хранения легковых автомобилей городского населе-

1.1. Дошкольных образовательных организаций:

минимальная площадь на 1 место для отдельно стоящих зданий при вместимости свыше 100 мест – 35 кв. м.

максимальная площадь – не подлежит установлению;

1.2. Общеобразовательных организаций:

минимальная площадь на 1 место свыше 1100 до 1500 мест – 23 кв. м.

максимальная площадь – не подлежит установлению.

1.3. Организаций дополнительного образования:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению.

2.2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц в г. Краснодар – 25 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.

4. Максимальное количество этажей:

дошкольной организации – 3;

общеобразовательных организаций – 3;

организации дополнительного образования – 3.

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.

Плоскостные спортивные сооружения общей площадью 9000 кв.м -
расположены в зоне Ж-4.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

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

Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и максимально допустимый уровень территориальной доступности территории объектов местного значения :

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение плоскостных спортивных сооружений, обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктур необходимых для функционирования данных объектов в проекте не приводится.

Проектируемые плоскостные спортивные сооружения:

– электроснабжением – от ближайших ТП по техническим условиям;
– водоснабжением – источником являются ближайшие кольцевые сети водопровода;

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

4. Максимальное количество этажей:

дошкольной организации – 3;

общеобразовательных организаций – 3;

организации дополнительного образования – 3.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка дошкольной образовательной организации – 40%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и максимально допустимый уровень территориальной доступности территории объектов местного значения :

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение дошкольной образовательной организации (240 мест), обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктур необходимых для функционирования данных объектов в проекте не приводится.

Проектируемое здание обеспечивается:

– электроснабжением – от ближайших ТП по техническим условиям;
– водоснабжением – источником являются ближайшие кольцевые сети водопровода;

– водоотведением – от проектируемых зданий предусматривается в существующую городскую сеть, точки присоединения принимаются на границе земельного участка;

– теплоснабжением – источником теплоснабжения прямо подключение к существующей теплотрассе.

Въезд на территорию проектируемого объекта местного значения, предусматривается с улицы 3-я Трудовая по улице Садовое кольцо. Нормативные фактические показатели территориальной доступности для населения составляют 500 м для дошкольной образовательной организации.

Общеобразовательные организации

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).

Проектом предусматривается размещение общеобразовательной организации на 1100 учащихся. Размещение общеобразовательной организации выполнено с учетом генерального плана муниципального образования город Краснодар. Так же, в границах земельного участка, отведенного под общеобразовательную организацию, предусматривается размещение организации дополнительного образования.

Объекты здравоохранения.

Проектом предусмотрено размещение одной поликлиники вместимостью **70 посещений в смену** во встроено-пристроенных нежилых помещениях.

В дальнейшем будет определено назначение поликлиники, а также функциональное назначение проектируемых врачебных кабинетов.

Объекты физической культуры и массового спорта.

Проектом планировки территории предусматривается размещение (уточнение параметров) отдельно стоящего спортивно-оздоровительного центра общей площадью 3892.7 кв.м и размещение трёх плоскостных спортивных соору-

жения, общая площадь объектов местного значения в области спорта (плоскостных спортивных сооружений) составляет 9000 м².

Коммунальная инфраструктура

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

климатический район для проектирования – IIIБ

расчетная зимняя температура для отопления - минус 19

расчетная летняя температура (параметр А) - + 28.6,

средняя годовая температура для отопления - +20С

продолжительность отопительного периода – 149 дней

Сейсмичность района – менее 7 баллов.

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

На территории планирования размещены водозаборные сооружения, а также проектом планировки территории предусматривается размещение 4 некапитальных трансформаторных подстанций. Теплоснабжение и горячее водоснабжение обеспечиваются согласно техническим условиям, выданным «Автономная теплоэнергетическая компания», бытовое или общесплавное водоотведение - «Коммунальные Системы Краснодара», ливневое водоотведение - Департамент строительства администрации муниципального образования город Краснодар.

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.

Транспортная инфраструктура

Все заложенные в проекте планировки территории решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом МО город Краснодар. Проектом предусматривается организация сети улиц местного значения. Плотность улично-дорожной сети составляет:

$$2,06/0,2478=8,31 \text{ км/кв. км}$$

Где:

2,06 км – протяженность УДС;

0,2478 кв. км – площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка ДПТ.

Протяженность внутриквартальных проездов составляет 3,27 км.

Для постоянного хранения автотранспорта населения в границах проектируемой территории предусматривается размещение пяти многоуровневых парковок с эксплуатируемой кровлей вместимостью по 300 мест каждая, а так же наземные автостоянки (парковочные места).

Указанные многоуровневые парковки (в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства) размещаются в границах зон, где ранее утверждённым проектом планировки территории (постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 05.06.2013 № 3857) предусматривалось размещение четырех многоквартирных жилых домов.

В результате принятых решений в документации по планировке территории, было выполнено распределение парковочных мест и выделение участков для размещения многоуровневых парковок с эксплуатируемой кровлей для постоянного хранения автомобилей жителей (в соответствии с расчётами, использованными при получении разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов).

Движение общественного транспорта осуществляется по существующей магистральной улице районного значения (ул. 3-я Трудовая). Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет менее 500 м, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016.

4 Результаты инженерных изысканий

Результаты инженерных изысканий – см. отчет об инженерно геодезических изысканиях.

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

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

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

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

- оповещение населения об опасности, его информирование о порядке действий в сложившихся чрезвычайных условиях;
- эвакуацию и рассредоточение;
- инженерную защиту населения и территорий;
- радиационную и химическую защиту;
- медицинскую защиту;
- обеспечение пожарной безопасности;

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ;

- высокотоксичных веществ;

- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;

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

Так же техногенное воздействие на территорию оказывают – трассы коммуникаций, линии электропередач, водопроводы. Эти инженерные сооружения создают химическое, тепловое, биологическое, механическое воздействие на грунты и повышают их агрессивно-коррозионные свойства. При проектировании инженерных сетей в зонах возможных разрушений и вероятного катастрофического затопления следует предусматривать возможность оперативного вмешательства и ремонта этих сетей и сооружений.

Разрушения зданий и сооружений можно характеризовать четырьмя степенями: полные, сильные, средние и слабые разрушения.

Полное разрушение характеризуется обрушением зданий и сооружений, от которых могут сохраниться только поврежденные или неповрежденные подвалы, а также незначительная часть прочных конструктивных элементов. При полном разрушении образуется завал.

Для сильных разрушений характерно сплошное разрушение несущих конструкций зданий и сооружений. При сильных разрушениях могут сохраняться наиболее прочные конструктивные элементы здания и сооружения, элементы каркасов, ядра жесткости, частично стены и перекрытия нижних этажей. При сильном разрушении образуется завал. Сильные разрушения возможны от взрывов, происходящих в мирное время в результате аварий (в том числе из-за преднамеренных действий третьих лиц).

Средние разрушения характеризуются снижением эксплуатационной пригодности зданий и сооружений. Несущие конструкции сохраняются и лишь час-

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. Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева нашей внешней среды.

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

8 Обоснование очередности планируемого развития территории

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

Очередность планируемого развития территории обуславливается потребностью населения в различных инфраструктурах социального, коммунального и транспортного назначения.

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

1. Проведение кадастровых работ – образование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Образование земельных участков осуществляется в соответствии с главой 1.1 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.

Очередность планируемого развития территории

В данный момент часть объектов уже возведена (ОКС 1, 2), на части территории в данный момент ведется строительство (ОКС 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11), на которые ранее выданы разрешения на строительство. На рассматриваемой территории предусмотрено два основных этапа проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственно-

го, общественно-делового и иного назначения, а также объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур:

Этап I – многоуровневые парковки, дошкольная образовательная организация на 240 мест, спортивно- оздоровительный центр.

Этап II – общеобразовательная организация на 1100 мест, дошкольная образовательная организация на 310 мест.

Таблица 4

Номер ОКС	Наименование объекта капитального строительства	Наименование этапа		
		проектирование	строительство	реконструкция
1	Многоэтажный жилой дом	осуществлено	сущ.	-
2	Многоэтажный жилой дом	осуществлено	сущ.	-
3	Многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями	осуществлено	осуществляется	-
4	Многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями	осуществлено	осуществляется	-
5	Спортивно-оздоровительный центр	осуществлено	I	-
6	Многоэтажный жилой дом	осуществлено	осуществляется	-
7	Многоэтажный жилой дом	осуществлено	осуществляется	-
8	Многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями (в т.ч. библиотекой)	осуществлено	осуществляется	-
9	Многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями (в т.ч. поликлиникой)	осуществлено	осуществляется	-
10	Многоэтажный жилой дом	осуществлено	осуществляется	-
11	Многоэтажный жилой дом	осуществлено	осуществляется	-
12	Многоуровневая парковка на 300 машино-мест	I	I	-
13	Дошкольная образовательная организация на 240 мест	I	I	-
14	Многоуровневая парковка на 300 машино-мест	I	I	-
15	Многоуровневая парковка на 300 машино-мест	I	I	-

