

## 1. Введение.

Документация по планировке территории в части «Проект планировки территории» (основная часть и материалы по обоснованию) и «Проект межевания территории», разработаны на основании следующих документов:

1. Договора № 712 от 27.08.15 г.
2. Постановление администрации муниципального образования город Краснодар о разрешении разработки документация по планировке территории(проект планировки и проект межевания территории), расположенной между улицами Старокубанской и озером Старая Кубань (в районе улицы Старокубанской, 2/21) в Центральном внутригородском округе города Краснодара № 3498 от 10.08.2016 года.
3. Техническое задание на подготовку документации по планировке территории, расположенной по улице Старокубанкой, 2/21 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, согласованное в ДАиГ МО город Краснодар в 2015 г.

Основная цель проекта планировки заключается в том, чтобы определить планировочные границы структурных градостроительных компонентов и разработать архитектурно – планировочное и объемно – пространственное решение застройки.

Данным проектом решаются вопросы:

- определение функциональных территорий;
- определение этажности, параметров и плотности застройки;
- размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания;
- определение ориентировочных технико-экономических показателей;
- определение параметров улиц, проездов, пешеходных зон, озеленения и благоустройства территории;
- определение параметров инженерного обеспечения.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Проект планировки выполнен в соответствии со следующими документами:

1. Генеральным план 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». Внесение изменений в генеральный план МО город Краснодар, на сегодняшний день выполняются ОАО ТИЖГП «Краснодаргражданпроектом».

2. Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 20 ноября 2014 г. N 70 п. 2.

3. Действующими нормативными и техническими документами.

					712-ПЗ.1			
Из	Лист	№ Докум.	Подпись	Дата	Пояснительная записка 1.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Черноусов АИ		03.16			1	
						МУП «Горкадастрпроект»		

## Перечень нормативных и технических документов, используемых при проектировании.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Краснодарского края.
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
4. Земельный кодекс Российской Федерации.
5. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 10.02.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
7. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
8. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве".
9. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
10. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утверждены Росземкадастром, 17.02.2003).
11. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, (утверждены Росземкадастром 17.02.2003) (с изменениями от 18.04.2003).
12. Инструкция по межеванию земель (утверждена Роскомземом 08.04.1996).
13. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
14. Федеральный закон от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».
15. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
16. Федеральный закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ "О геодезии и картографии".
17. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
18. СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».
19. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ).
20. Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 26 января 2012 № 25 п. 15 (ред. от 2014 г).
21. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

Инв. № подл/	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № д/л	Подп. и дата	712-ПЗ.1	Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## 2. Положение о размещении объектов капитального строительства.

Комплексная работа по планированию территории в районе ул. Воронежская 57/3 и Старокубанская 2/21 на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0309037:213 включает в себя квартал жилой застройки с развитой социальной и коммерческой инфраструктурами.

В целях обеспечения условий для реализации планов и программ развития территории города Краснодара, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, градостроительное зонирование территории выполнено в соответствии с «правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар».

Многофункциональная комплексная застройка представлена жилыми домами от 10 до 20 этажей со встроенно-пристроенными объектами обслуживания населения, социальными объектами и объектами инженерно-транспортной инфраструктуры.

Согласно кадастровых данных, разрешенное использование территории – это многоквартирные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар (решение городской Думы Краснодара от 25.02.2016 №11 п.6), участок расположен в общественно-деловой зоне местного значения – ОД.2 «Общественно-деловая зона местного значения» и предназначен для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

На основном чертеже проекта планировки (Лист 1, Том 1, 712-ППТ.1), «чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства», приведено зонирование территорий в целях определения границ объектов различного функционального назначения с параметрами застройки, красные линии, разделяющие границы земельных участков и границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

При разработке схемы функционального зонирования на территории (лист 4, том 2, 712-ППТ.2) установлена зона Ж2 - Зона застройки многоквартирными жилыми домами, предназначенный для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Данная зона уточняет назначение размещаемой на участке застройки и не требует внесения изменений в ПЗЗ, допускающая расположение в зоне ОД.2 многоквартирных многоквартирных жилых домов.

Так же предусмотрено выделение:

- подзоны размещения учреждений народного образования, куда входит размещение детских дошкольных учреждений.

Согласно материалов генерального плана МО город Краснодар, ОАО ТИЖГП «Краснодаргражданпроект», участок располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (что противоречит ПЗЗ и данным кадастровой палаты), которая будет откорректирована и изменена на зону застройки многоквартирными жилыми домами от 4-х до 20-ти этажей и выше.

Изд. №	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. №	Изд. №	Подп. и дата

					712-ПЗ.1		Лист
							3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			

Застройка рассматриваемого участка предусматривает размещение на нем сопутствующих объектов социального и культурно-бытового обслуживания с выделением территорий общего пользования согласно СП 42.13330.2011, местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар утверждены Решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13(в ред. от 21.10.2014) и нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

Расчет потребности в школах и ДДУ выполнены в соответствии с материалами утвержденного генерального плана МО города Краснодар.

### 3. Характеристика планируемого развития территории.

Разработка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров развития планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства.

При выполнении проектных работ по обоснованию планируемого развития территории в проекте рассмотрены близлежащие земельные участки, которые в данный момент активно осваиваются и на которые распространяется социальная нагрузка строящейся многофункциональной комплексной застройки. Грамотная увязка всех территорий между собой и с участками существующей жилой застройки позволит создать благоприятную атмосферу для проживания и жизнедеятельности планируемого населения.

Предлагаемая архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование нового крупного района многоэтажного жилищного строительства г. Краснодара, обеспеченного всеми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, в который гармонично вписывается квартал многофункциональной жилой застройки.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования, в том числе произведенные отводы.

Проектом предусмотрено обеспечение нового жилого образования всеми, необходимыми для нормальной жизнедеятельности объектами социальной инфраструктуры. Расположенные в соответствии с нормативными радиусами доступности, равномерно по всей территории, проектом предусмотрены общеобразовательная школа, три детских дошкольных учреждения, два из них с начальными школами, и поликлиника.

Социальные объекты связаны между собой системой пешеходных аллей и бульваров, по которым родители с детьми будут беспрепятственно перемещаться от домов к учреждениям образования.

Изд. №	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. №	Изд. №	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	712-ПЗ.1	Лист
						4

### Основные показатели по застройке в границах утверждаемой части.

№ п.п.		Единицы измерения	В границах участка 23:43:0309037:213
1	Территория	га	3,24
2	Этажность		От 4 до 20 и более
3	Плотность застройки	м2/га	21296

#### 4. Характеристика развития систем транспортного обслуживания.

Основной транспортной артерией, на сегодняшний день соединяющей рассматриваемую территорию с другими частями города и улицами общегородской сети, является улица Воронежская.

Генеральным планом МО город Краснодар предусмотрено развитие и расширение транспортной инфраструктуры с включением территории бывшего мясокомбината в городскую инфраструктуру. Согласно предложенной схеме улица Старокубанская будет продлена и соединена с улицей Воронежской, образовав транспортный узел, позволяющий разгрузить улицу Воронежскую. Планируемая магистраль общегородского значения, пересекает участок, примыкающий к рассматриваемому с севера-востока на юго-запад в центральной его части и связывающая между собой проектируемый район с улицами общегородской сети и другими районами города. Улица Старокубанская проектируется, как продолжение сложившейся, что позволит органично, поэтапно создавать новую застройку и инженерно-транспортную инфраструктуру. К этой улице в дальнейшем будет организовано примыкание улицы в жилой застройке, которая соединит участок multifunctional комплексной застройки с улицами городской сети.

Вся структура улично-дорожной сети запроектирована с учетом существующих улиц и дорог, посадок зеленых насаждений и выполненных отводов.

Предусмотрена дифференциация улиц по функциональному назначению.

Предполагаемая структура улично-дорожной сети предусматривает оптимальную пешеходную доступность к остановкам общественного транспорта.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инвент. №	Инв. № акти	И одп. и дата

					712-ПЗ.1	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №	Инв. №	И ош. и дата

- въезд на территорию с внешних транспортных магистралей и магистралей общегородского значения, ведомственных и индивидуальных машин.
- проезд всех типов автотранспорта, обслуживающего объекты, расположенные на данной территории;
- экстренное передвижение автотранспорта (аварийные, противопожарные, медицинские);
- подъезды к объектам.

Размеры озелененных и разделительных полос, бульваров, дополнительных пешеходных трасс определены планировкой.

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

На сегодняшний день сеть общественного транспорта развита недостаточно. На небольшом удалении от участка, ~ 250 метров, по улице Стасова, проходит трамвайная линия, по которой следуют маршруты 6,7,12,22, соединяющие данную территорию с микрорайонами «Славянский», «Юбилейный», «Московский».

Проектом предусмотрено развитие существующей сети общественного транспорта и создание новых, легко доступных потоков, позволяющего жителям района беспрепятственно добираться в другие районы города, а также зоны массового притяжения городского населения (парки, цирк, торгово-развлекательный центр).

Проектом предусмотрено развитие в данном жилом районе сети автобусного движения и маршрутного такси, проходящим по улицам Воронежской и Старокубанской. Остановки общественного транспорта будут расположены в радиусах нормативной доступности и с учетом наикратчайшего и удобного доступа к ним жителей проектируемого жилого района.

На «Схеме организации движения общественного транспорта и велодорожек», расположенной в том 2 (712-ППТ.2), показано развитие сети движения общественного транспорта с устройством остановок, наземных пешеходных переходов, велодорожек и велопарковок.

#### СООРУЖЕНИЯ И УСТРОЙСТВА ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ПАРКОВКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.

В городском округе должны быть предусмотрены территории для хранения, парковки и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий исходя из уровня насыщения легковыми автомобилями в соответствии с подпунктом настоящего раздела, а также с учетом сложившегося фактического уровня автомобилизации в конкретных условиях планируемой территории.

Согласно п. 494 «Нормативов градостроительного проектирования МО город Краснодар При проектировании многоквартирных домов в границах земельного участка многоквартирного дома следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей из расчета на одну квартиру не менее 0,75 машино-места.

№ п.п.	Парковки	Единицы измерения	В границах участка 23:43:0309037:213
1	Необходимо по расчету в том числе,	мест	<b>1048</b>
	в подземном пространстве *		43
	на открытых площадках**		314
	в многоуровневых паркингах***		690
2	Принято проектом	мест	<b>1137</b>
	в подземном пространстве (в стилобате)		770
	на открытых площадках на участке строительства		67
	в многоуровневом паркинге на формируемом участке		300

\* Согласно, п. 488. Решение городской Думы Краснодара от 19.07.2012 N 32 п.13 (ред. от 21.10.2014)

"Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, подземные автостоянки в жилых кварталах и на придомовой территории допускается размещать под общественными и жилыми зданиями, участками зеленых насаждений, спортивных сооружений, под хозяйственными, спортивными и игровыми площадками (кроме детских), под проездами, гостевыми автостоянками из расчета не менее 25 машино-мест на 1000 жителей.

\*\* Согласно п.480. Открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70 процентов расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей (в городе Краснодаре и крупных и больших населенных пунктах сельских округов, а также в условиях дефицита территорий следует предусматривать многоуровневые парковки и гаражи), в жилых районах - 30 процентов;

Изд. №	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инд. №	Изд. №	Подп. и дата	Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № д/л	И ош. и дата

					712-ПЗ.1	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Инв. № подл/	Подп. и дата	Взам. инвент. №	Инв. №	Подп. и дата	Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

5	Аптеки(на 5 тыс.чел)	Объект	1	0	-	50	17	-
6	Раздаточны пункты молочных кухонь(для детей до 1 года)	Объект	1	1	-	50	50	-
Физкультурно-спортивные сооружения								
7	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий в микрорайоне -всего/1000 человек/50%	М²	80	69	-	в составе спортивного центра микрорайона		
8	Спортивный зал повседневного обслуживания -всего/1000 человек/50%	М²	80	69	-			
9	Бассейны -всего/1000 человек/45%	М² зеркала воды	25	19	-			
Учреждения культуры и искусства								
10	Помещения для культурно- массовой, воспитательной работы, досуга -всего/1000 человек	М²	50	86	85	в составе общественного центра микрорайона		
11	Танцевальные залы - всего/1000 человек/50%	Мест	6	5	5			
12	Клубы -всего/1000 человек	Мест	15	13	15	предусмотрено на территории жилого района "Черемушки" в крупных ТРК		
13	Кинотеатры -всего/1000 человек/50%	Мест	30	26	25			
14	Залы аттракционов - всего/1000 человек	М²	3	5	5			
Предприятия торговли и общественного питания								
15	Магазины продовольственных товаров -всего/1000 человек	М² торг.пл.	100	173	175	Во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей		
16	Магазины непродовольственных товаров -всего/1000 человек	М² торг.пл.	200	345	345			
17	Рыночные комплексы - всего/1000 человек	М² торг.пл.	24	41	-			
18	Предприятия общественного питания - всего/1000 человек	Мест	40	69	69			
19	Магазины кулинарии - всего/1000 человек	М² торг.пл.	6	10	10			
Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания								
20	Предприятия бытового обслуживания -всего/1000 человек	Мест	2	3	3	в составе общественного центра микрорайона		
21	Прачечные, кг белья в смену на 1000 человек	Кг	10	17	20			
22	Химчистки, кг вещей в смену на 1000 человек	Кг	4	7	10			
23	Банно-оздоровительный комплекс -всего/1000 человек	Мест	5	9	-	Во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей		
24	Жилищно- эксплуатационные организации(1/10 тыс.чел.)	Объект	1	1	1			
25	Пожарное депо (1/20 тыс.чел.)	Автомобиль	1	0	0	предусмотрено на территории жилого района "Черемушки"		
26	Гостиницы -всего/1000 человек	Мест	6	10	40			
27	Пункт приема вторичного сырья (1/20тыс.чел.)	Объект	1	0	0			

Административно-деловые и хозяйственные учреждения						
28	Отделение связи(на 10 тыс.чел.)	Объект	1	0	-	в составе общественного центра микрорайона
29	Отделение банков(на 10 тыс.чел.)	Объект	1	0	-	
30	Отделение Сбербанков(на 3 тыс.чел.)	кассы	1	1	1	
31	Юридическая консультация(1/10 тыс.чел.)	Мест	1	0	-	
32	Опорный пункт охраны порядка	Объект	1	0	-	в составе объектов общественного назначения
33	Общественные убоорные - всего/1000 человек	Объект	1	2	2	

### Объекты народного образования (ДДУ, Школы).

Нормативная обеспеченность местами в детских дошкольных и общеобразовательных учреждениях 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 дошкольного возраста составляют 51 ребенок на 1000 жителей, школьного возраста 122 ребенка на 1000 жителей.

№ п.п.	Наименование застройки	Население	Требуется по нормам*		Предусмотрено проектом	
			Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы
1	В границах участка 23:43:0309037:213	1725	88	210	90	210*

\* На прилегающих земельных участках.

Согласно приведенных расчетов, проектом, на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0309037:213, предусмотрено строительство встроенно-пристроенного ДДУ на 90 мест.

Участки площадок, необходимых для прогулки детей на свежем воздухе, располагаются на внутри дворовом пространстве кварталов жилых домов, территории площадок определяются проектом детского сада на дальнейших стадиях проектирования.

На территории ЖК «Фонтаны» предусмотрены территории объектов народного образования, школы на 1150 мест с отводимой территорией 2,4 га, а также на перспективной территории предусмотрено размещение школы на 1200 мест. Вместимость школ принято с учетом обеспечения кварталов прилегающей жилой застройки, в том числе включение рассматриваемого населения в расчет при строительстве школы.

Размещение образовательных учреждений выполнено с учетом нормативных радиусов доступности и вдали от оживленных магистралей.

Подп. и дата

Инб.№ д.л.

Взам. инб.№

Подп. и дата

Инб. № подл

					712-ПЗ.1	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		10



## Отведение ливневых вод.

## Электроснабжение.

## Теплоснабжение.

Теплоснабжение рассматриваемой территории принято от существующих сетей ОАО «Краснодартеплосеть», располагаемые вдоль северной границы участка по ул. Старокубанская.

					712-ПЗ.1	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12

## 7. Основные технико-экономические показатели.

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. измерения	В границах участка 23:43:0309037:21 3 (РКС)
<b>1</b>	<b>Территория</b>		
	Площадь проектируемой территории - всего	га	<b>3,24</b>
	В том числе территории:		
	- зона застройки многоквартирными жилыми (Ж.2)	»	3,24
	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	»	
	Из них:		
	зеленые насаждения общего пользования		
	улицы, дороги, проезды, площади		
	<b>Население</b>		
2	Численность населения	чел.	1725
	Плотность населения	чел/га	532
<b>3</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>		
	Детские дошкольные учреждения –всего / 1000 чел.	мест	90
	Общеобразовательные школы –всего / 1000 чел.	»	-
	Поликлиники – всего / 1000 чел.	посещений в смену	-
	Аптеки	Объект	-
	Раздаточные пункты молочных кухонь (для детей до 1 года)	»	-
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий -всего/1000 человек	М²	-
	Спортивные залы -всего/1000 человек	»	-
	Помещения для культурно-массовой работы с населением -всего/1000 человек	М²	-
	Танцевальные залы -всего/1000 человек	Мест	-
	Клубы -всего/1000 человек	»	-
	Кинотеатры -всего/1000 человек/50%	М²	-
	Залы аттракционов -всего/1000 человек	»	-
	Магазины продовольственных товаров -всего/1000 человек	М² торг.пл.	175
	Магазины непродовольственных товаров -всего/1000 человек	М² торг.пл.	345
	Рыночные комплексы -всего/1000 человек	»	-
	Предприятия общественного питания -всего/1000 человек	Мест	69
	Магазины кулинарии -всего/1000 человек	М² торг.пл.	10
	Предприятия бытового обслуживания -всего/1000 человек	Мест	-
	Прачечные, кг белья в смену на 1000 человек	Кг	-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаяч. инвент.	Инв. №	длительн.	подп. и дата

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. измерения	В границах участка 23:43:0309037:21 3 (РКС)
3.20	Химчистки, кг вещей в смену на 1000 человек	Кг	-
3.21	Банно-оздоровительный комплекс -всего/1000 человек	Мест	-
3.22	Гостиницы – всего/1000 человек	Мест	-
3.23	Отделение связи (на 10 тыс.чел.)	Объект	-
3.24	Отделение банков (на 10 тыс.чел.)	»	-
3.25	Отделение Сбербанка (на 3 тыс.чел.)	Кассы	-
3.26	Юридическая консультация (1/10 тыс.чел.)	Мест	-
3.27	Опорный пункт охраны порядка	Объект	-
3.28	Общественные уборные -всего/1000 человек	»	-

Инв. № подл/	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. №	Подп. и дата	Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	712-ПЗ.1	Лист
											14