

ИП Тарасенко В.Н.

**Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), в целях внесения изменений в проект планировки территории, прилегающей к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара**

**07/07/2021-ДПТ**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть  
Пояснительная записка

**Том 1**  
(листы 1-4)

Краснодар 2021



**ИП Тарасенко В.Н.**

**Документация по планировке территории (проект  
планировки территории и проект межевания территории),  
в целях внесения изменений в проект планировки  
территории, прилегающей к Западному обходу в  
Прикубанском внутригородском округе города Краснодара**

**07/07/2021-ДПТ**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть  
Пояснительная записка

**Том 1**  
(лист 1-4)

Главный инженер проекта

Тарасенко В.Н.

Краснодар 2021



Обозначение		Наименование				Примечание									
07/07/2021-ДПТ - С1		Содержание тома 1													
07/07/2021-ДПТ - ПЗ 1		<p>Основная часть</p> <p>Положения о территориальном планировании</p> <p>Введение</p> <p>1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а так-</p>													
						20/07/21-ДПТ- С1									
Изм.	Коп.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата										
ГИП		Тарасенко			07.21	Содержание тома									
ГАП		Хохлов			07.21										
						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ППТ</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">ИП Тарасенко В.Н. г. Краснодар</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ППТ	1	2	ИП Тарасенко В.Н. г. Краснодар		
Стадия	Лист	Листов													
ППТ	1	2													
ИП Тарасенко В.Н. г. Краснодар															



же в целях согласования проекта планировки территории в соответствии настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

1.3 Техничко-экономические показатели по проекту планировки территории

2. 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

Проект планировки территории. Графическая часть

Чертеж планировки территории. М 1:2000

07/07/2021-ДПТ -листы 1-4

										Лист
										2

07/07/2021-ДПТ - С1



Но- мер тома	Обозначение					Наименование				Приме- чание	
1	07/07/2021-ДПТ (листы 1-4)					Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планирова- нии Графическая часть					
2	07/07/2021-ДПТ (листы 5-10)					Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть					
						<b>07/07/2021-ДПТ- СГ</b>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата						
ГИП		Тарасенко			07.21	Состав градостроительной документации			Стадия	Лист	Листов
									ДПТ	1	1
									ИП Тарасенко В.Н. г. Краснодар		



## Введение

Основные положения о планировке территории изложены в ст.42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории) разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (с изменениями на 2 июля 2021 года);
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ ст.32 (с изменениями на 31 мая 2021 года);
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Решение городской Думы г. Краснодара от 19 июля 2012 года N 32 п.13 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар" (с изменениями на 2 сентября 2020 года);
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;

						07/07/2021 - ДПТ - ПЗ 1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГИП		Тарасенко			07.21	Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	24
ГАП		Хохлов			07.21		ИП Тарасенко В.Н. г. Краснодар		
Н.контроль		Тарасенко			07.21				



- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар от 30 января 2007г. N 19 п.6. (с изменениями на 19 ноября 2020 года);
- "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Исходные данные:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории), в целях внесения изменений в проект планировки территории, прилегающей к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара»;
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее ИСОГД);
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края;
- Отчетная техническая документация по инженерно-геодезическим изысканиям.

Документация по планировке территории (проект планировки территории) разработана в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ и Краснодарского края, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная цель разработки документации по планировке территории заключается в выделении элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.



1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Документация по планировке территории разработана на территорию общей площадью **151,8 га**, прилегающую к ул. Западной обход в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, в границах кадастрового квартала 23:43:0106012.

						07/07/2021 - ДПТ - ПЗ 1	Лист
							3



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 зоны:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
- многофункциональная общественно-деловая зона;
- зона специализированной общественной застройки;
- зона инженерной инфраструктуры;
- зона транспортной инфраструктуры;
- зона зеленых территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, бульвары, скверы, городские леса).

Так же в границах проектируемой территории предусматривается размещение объектов местного значения:

- социальные объекты (общеобразовательные организации, дошкольные образовательные организации, поликлиники);
- объекты спортивного назначения (объекта спорта, включающего раздельно нормируемые спортивные сооружения (спортивная площадка общего пользования));
- объекты коммунального назначения (мастерские по обслуживанию уборочной и аварийной техники, здания коммунального обслуживания);
- автомобильные дороги.

Согласно сведениям ИСОГД от 08.04.2020 №29/3768-1 в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования г. Краснодар, на основании решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» граница проектируемой территории расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – **Ж.2**, в зоне



общественно-делового и коммерческого назначения ОД.К, в зоне зеленых насаждений общего пользования – **РО**, в зоне инженерной и транспортной инфраструктур – **ИТ**.

Проектом предусматривается комплексная застройка многоэтажными жилыми домами (16 этажей) с объектами обслуживания населения, социальными объектами и объектами инженерно-транспортной инфраструктуры.

Предлагаемая архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование нового крупного района прилегающего к улице Западный обход в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, обеспеченного всеми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, а также определены основные параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели. На стадии разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться.

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.

Формируемая жилая застройка представлена жилыми домами этажностью 16 этажей, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественно делового назначения.

В жилых домах, ориентированных на улицы районного значения и систему зеленых внутриквартальных бульваров, запроектированы помещения по обслуживанию населения.

Проектом предусматривается размещение двух отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 300 мест, одна отдельно стоящая дошкольная образовательная организация на 240 мест, девять



отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 280 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 315 мест, трех отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 250 мест. (Всего 4425 мест), двух общеобразовательных организаций по 1100 учащихся, одной общеобразовательной организации на 1550 учащихся, одной общеобразовательной организации на 1700 учащихся (всего 5450 учащихся), поликлиники, учреждения культуры и искусства, объекта спортивного назначения (физкультурно-оздоровительный комплекс).

Границы зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры были определены на проектируемой территории в соответствии с концепцией объемно-пространственного решения застройки, нормативных радиусов доступности и создания непрерывных и беспрепятственных пешеходно-транспортных подходов и подъездов к ним.

Основные технико-экономические показатели в границах проектируемой территории

Таблица 1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значения показателя
1	<b>Проектируемая территория:</b>	га	<b>151,8</b>
	- территория многоэтажной жилой застройки	га	63,1
	- территория детских дошкольных образовательных организаций	га	15,5
	- территория общеобразовательных организаций	га	11,0
	- территория учреждения культуры и искусства	га	0,15
	- территория объекта спортивного назначения	га	3,32
	- территория общественно-делового назначения	га	3,7
	- территория автостоянок для постоянного хранения автомобилей	га	7,75
	- бульвар	га	4,8
	- территории объектов транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть)	га	38,78
	- территория объектов инженерных сооружений	га	3,2







5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Зона общественно-делового и коммерческого назначения - **ОД.К**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 16;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Зона зеленых насаждений общего пользования – **РО**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.



## Зона инженерной и транспортной инфраструктур – ИТ

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра;

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков - 3 метра;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 9;

### **Плотность застройки территории**

Плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в 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 застройки 1,2.

Расчет плотности населения.

В соответствии с п.4 статьи 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, расчетная плотность населения должна быть не более 300 чел/га, следовательно:

$$42552 \text{ чел}/151,8 \text{ га} = 280 \text{ чел/га.}$$

Где: 42552 чел – население в границах проектируемой территории;  
151,8 га - территория в границах элементов планировочной структуры, взятая для расчета населения.



## 1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

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

- многоэтажной жилой застройки (16 этажей);
- общественно-делового и коммерческого назначения;
- объектов социального назначения (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиники, объекта спортивного назначения, церковь, выставочно-музейные центры народных промыслов);
- объектов коммунальной инфраструктуры (здания коммунального обслуживания, мастерские по обслуживанию уборочной и аварийной техники);
- объектов инженерной инфраструктуры.

Многоэтажная жилая застройка (16 этажей) представлена сблокированными секциями со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения.

Жилой фонд ориентировочно составляет 1276566,6 м<sup>2</sup>.

Многоэтажная жилая застройка предусматривает размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир), благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок, размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Застройка проектируемой территории предусматривает размещение в границах проектирования сопутствующих объектов социального и культурно-



бытового обслуживания согласно СП 42.13330.2016, а так же местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар.

Объекты общественно-делового и коммерческого назначения представлены встроено-пристроенными к многоквартирной жилой застройке зданиями. А так же отдельно стоящими объектами капитально-го строительства.

В указанных объектах капитального строительства предусматривается размещение необходимых для населения объектов бытового, коммерческого, общественно-делового и иного назначения. Таких как: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, отделения банков, почта, парикмахерские, прачечные и так далее.

Подземные автостоянки постоянного хранения автомобилей жителей

Проектом предусматривается выделение мест для хранения и парковки автомобилей жителей как в подземном пространстве, так и вне границ каждого жилого дома, объединив их для нескольких жилых домов и разместив их в радиусе нормативной доступности не превышающем 800 метров в зоне непосредственного примыкания к объектам общественного назначения.

Планируется размещение восьми отдельностоящих многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей жителей вместимостью от 1100 до 1500 маш/мест каждая.

Кроме того, в пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 маш/мест на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 200 м.



Расчет и размещение автостоянок.

Таблица 2

№ п.п	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
	Население в многоквартирных жилых домах, чел.		42552	
	Квартиры, шт.		31152	
1	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей	0,75 машин на одну жилую единицу	23364	23570
2	Гостевые автостоянки	40 м/мест на 1000 жителей	1702	1702
3	Автостоянки для коммерции	58 м/мест на 100 работающих	1130	1130
4	Автостоянки для детских садов	37 м/мест на 1 ДС	555	555
5	Автостоянки для школ	58 м/мест на 1 школу	232	232
	<b>Итого:</b>		<b>26983</b>	<b>27189</b>

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

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.

**Необходимые для функционирования капитальных объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

**Транспортная инфраструктура.**

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

Проектируемая территория с запада примыкает к улице Западный обход города Краснодара.



Проектом предусматриваются улицы районного значения (транспортно-пешеходные) для организации транспортной и пешеходной связи между жилыми районами проектируемой территории, а также для выхода на улицу общегородского значения регулируемого движения. Улицы районного значения равномерно распределены по всей проектируемой территории, что обеспечивает оптимальное распределение потока транспортных средств по всей территории для комфортного выезда с неё в разные части города. Такое распределение районных магистралей обеспечивает удобное передвижение между жилыми районами и оптимально разгружает дороги внутри самих районов, так как обеспечивает возможность выезда из жилой застройки во все части проектируемой территории. Для хранения автотранспорта постоянного населения проектируемой территории предусматриваются многоуровневые автостоянки, наземные автостоянки, а также подземные автостоянки внутри жилых кварталов.

Предусмотренная сеть бульваров, пешеходных дорожек и аллей заложена с учетом основных пешеходных направлений.

#### 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.

Проектом предусматривается движение общественного транспорта по общегородским улицам регулируемого движения и улицам районного значения.

Расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта принято не более 500 м.

Так же проектом разработаны основные пути движение велосипедного транспорта. Проектом предусмотрено создание сети межквартальных велоси-



педных маршрутов с выделенными полосами для велосипедов и установкой велостоянок у всех основных объектов по обслуживанию населения.

В результате принятых решений в документации по планировке территории, было выполнено распределение парковочных мест и выделение участков для размещения многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей жителей.

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

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

### **Социальная инфраструктура**

Проектом предусматривается размещение двух отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 300 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 240 мест, девять отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 280 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 315 мест, трех отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 250 мест, (всего 4425 мест), двух общеобразовательных организаций по 1100 учащихся, одной общеобразовательной организации на 1550 учащихся, одной общеобразовательной организации на 1700 учащихся (всего 5450 учащихся), поликлиники, учреждения культуры и искусства, объекта спортивного назначения (физкультурно-оздоровительный комплекс).

Общая площадь объектов социального назначения составляет 26,5 га;

Проектом планировки предусматривается размещение типовых объектов капитального строительства социального назначения.

#### Дошкольные образовательные организации.

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях принята согласно п.2 статьи 3 «Местных нормативов градострои-

						07/07/2021 - ДПТ - ПЗ 1	Лист
							15



тельного проектирования г. Краснодар, где дети дошкольного возраста составляют 104 ребенка на 1000 жителей.

Расчет потребности социальных объектов:

$42552 * 104 / 1000 = 4425$  ребенка дошкольного возраста. Проектом предусматривается размещение двух отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 300 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 240 мест, девять отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 280 мест, одной отдельно стоящей дошкольной образовательной организации на 315 мест, трех отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 250 мест. Общее количество в детских дошкольных образовательных организациях составляет **4425 мест**.

Проектируемые учреждения дошкольных образовательных организаций на 100% обеспечивают потребность прогнозируемого населения.

#### Общеобразовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях принята согласно п. 3 статьи 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», где дети школьного возраста составляют 126 учащихся на 1000 жителей.

Согласно п 4.3. «СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» вместимость зданий (расчетное число обучающихся) определяют заданием на проектирование исходя из организационно-педагогической структуры, градостроительных и демографических условий, а также в соответствии с осуществляемой общеобразовательной организацией общеобразовательной деятельностью в соответствии с уровнями образования, определенными федеральным законом, проектом предусмотрено обеспечение детей следующими уровнями образования:

- начальное общее образование (1-4 классы);
- основное общее образование (5-8 классы);



- среднее общее образование (9-11 классы).

Расчет потребности социальных объектов:

$42552 * 126 / 1000 = 5362$  детей школьного возраста. Проектом предусмотрено строительство двух общеобразовательных организаций по 1100 учащихся, одной общеобразовательной организации на 1550 учащихся, одной общеобразовательной организации на 1700 учащихся. Общее количество учащихся в общеобразовательных организациях составляет **5450 учащихся**.

Общеобразовательные организации располагаются на пересечении основных пешеходных бульваров и на 100% обеспечивают потребность жителей. Размещение общеобразовательных организаций выполнено с учетом нормативных радиусов доступности и вдали от оживленных магистралей.

#### Объекты здравоохранения

На проектируемой территории планируется лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника).

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

Расчет потребности социальных объектов:

$42552 * 18,15 / 1000 = 773$  посещений в смену.

Проектом предусмотрено размещение встроенной поликлиники на 773 посещения в смену.

В дальнейшем, на стадии разработки проектной документации, будет определено назначение поликлиники, а также функциональное назначение проектируемых врачебных кабинетов.



### Объекты физической культуры и массового спорта.

Согласно таб. 15 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть объекты физической культуры и массового спорта из расчета 70 м<sup>2</sup> общей площади помещений для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона на 1000 человек.

$$42552 \cdot 70 / 1000 = 2979 \text{ м}^2$$

Проектом предусматривается размещение объектов спортивного назначения (спортивная площадка общего пользования) площадью 3,32 га. В дальнейшем, на стадии разработки проектной документации, будет более детально проработано функциональное назначение размещаемых объектов физической культуры и массового спорта.

### Объекты обслуживания населения.

Объекты социального и культурно-бытового назначения, для многоэтажной жилой застройки, размещаются во встроено пристроенных помещениях и первых этажах многоквартирной жилой застройки, а так же в отдельностоящих 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).

На территории микрорайона предусматривается размещение двух выставочно-музейных центров народных промыслов. Здания отдельно стоящие двухэтажные, с подвалом общей площадью 7300 м<sup>2</sup>.

На территории микрорайона предусматривается размещение двух зданий коммунального обслуживания. Здания отдельно стоящие двухэтажные, с подвалом общей площадью 5800 м<sup>2</sup>.



## 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) - + 29.8,

средняя годовая температура для отопления - +10.8С

продолжительность отопительного периода – 149 дней

Сейсмичность района – не менее 7 баллов.

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

Расчетное население **42552** человек в границах территории для размещения многоэтажной жилой застройки.

Для определения в целях градостроительного проектирования минимально допустимого уровня обеспеченности объектами инженерного обеспечения, использованы нормы минимальной обеспеченности населения (территории) в соответствии со ст.7 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар.

На территории микрорайона предусматривается размещение двух зданий мастерских по обслуживанию уборочной и аварийной техники. Здания отдельно стоящие двухэтажные, с подвалом общей площадью 5800 м2.




1

### Таблица 3

№ п.п	Наименование ресурса	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету
		Ед.измерения	Величина	
1	Электропотребление	МВт. ч/год на 1 чел.	2,64	112421
2	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	тыс.м3/год на 1 чел.	0,12	5110
3	Водоснабжение	тыс.л/сут. на 1 жителя	0,25	10646
4	Бытовая канализация	% от водопотребления	-	10646
5	Дождевая канализация	м3/сут. с 1 га территории	50	21292

**Зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения**

Зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения, данным проектом не предусматриваются.

В границах проектируемой территории предусматривается размещение объектов местного значения (автомобильных дорог, дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, лечебно-профилактической медицинской организации, оказывающей медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиники), объекта спортивного назначения, включающего отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты), церковь).

Размещение объектов местного значения - автомобильных дорог, соответствует генеральному плану МО г.Краснодар. Для размещения автомобильной дороги (объекта местного значения), как линейного объекта необходимо подготовить документацию по планировке территории, с целью размещения линейно-



го объекта (автомобильной дороги), в соответствии с постановлением правительства РФ № 564 от 12.05.2017г.

Расположение объектов местного значения (автомобильных дорог, дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, объекта спортивного назначения, включающего отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты), объекта культурно-досугового типа) соответствует генеральному плану развития МО г.Краснодар.

Ко всем объектам местного значения предусматривается доступ с территорий общего пользования. Все объекты размещены с учетом нормативных радиусов доступности для населения:

- дошкольных образовательных организаций – 300 м;
- общеобразовательных организаций – 500 м;
- объектов спорта – 1500 м;
- объекта культуры и искусства - 500 м.

Все объекты местного значения в полной мере обеспечены объектами коммунальной инфраструктуры. Обеспечение объектов местного значения социальной инфраструктурой не требуется.



2. 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 освоение кварталов №1 и 6 в которых уже ведется строительство объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения, подземными автостоянками, а так же квартала 20, в котором ведется строительство коммерческого объекта.

Вторым этапом планируется освоение части кварталов № 7,8,9,10,11 (до бульвара), в составе которых запроектированы пять дошкольных образовательных организаций, две общеобразовательные организации, строительство объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения с подземными парковками.

Третьим этапом освоение кварталов № 3, 4, в составе которых планируется строительство объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения, подземными автостоянками, организация рекреационной зоны (бульвар в центральной части проектируемой территории), церковь, 2 мастерские по обслуживанию уборочной и аварийной техники, 2 здания коммунального обслуживания, 2 выставочно-музейных центра народных промыслов.

Четвертым этапом планируется освоение частей кварталов № 7,8,9,10,11 (от бульвара в северо-западном направлении до улицы в жилой застройки), в составе которых запроектированы пять дошкольных образовательных организаций, две общеобразовательные организации, объект спортивного



(спортивная площадка общего пользования), строительство объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения.

Пятым этапом освоение кварталов №2, 3, 4, в составе которых запроектированы отдельно стоящие объекты общественно-делового назначения.

Шестым этапом освоение кварталов № 12-17, в составе которых планируется строительство объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения, подземными автостоянками, шесть дошкольных образовательных организаций.

Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур будут строиться параллельно с объектами капитального строительства жилого, общественно-делового и социального назначения на всех этапах проектирования.

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.



\_\_\_\_\_

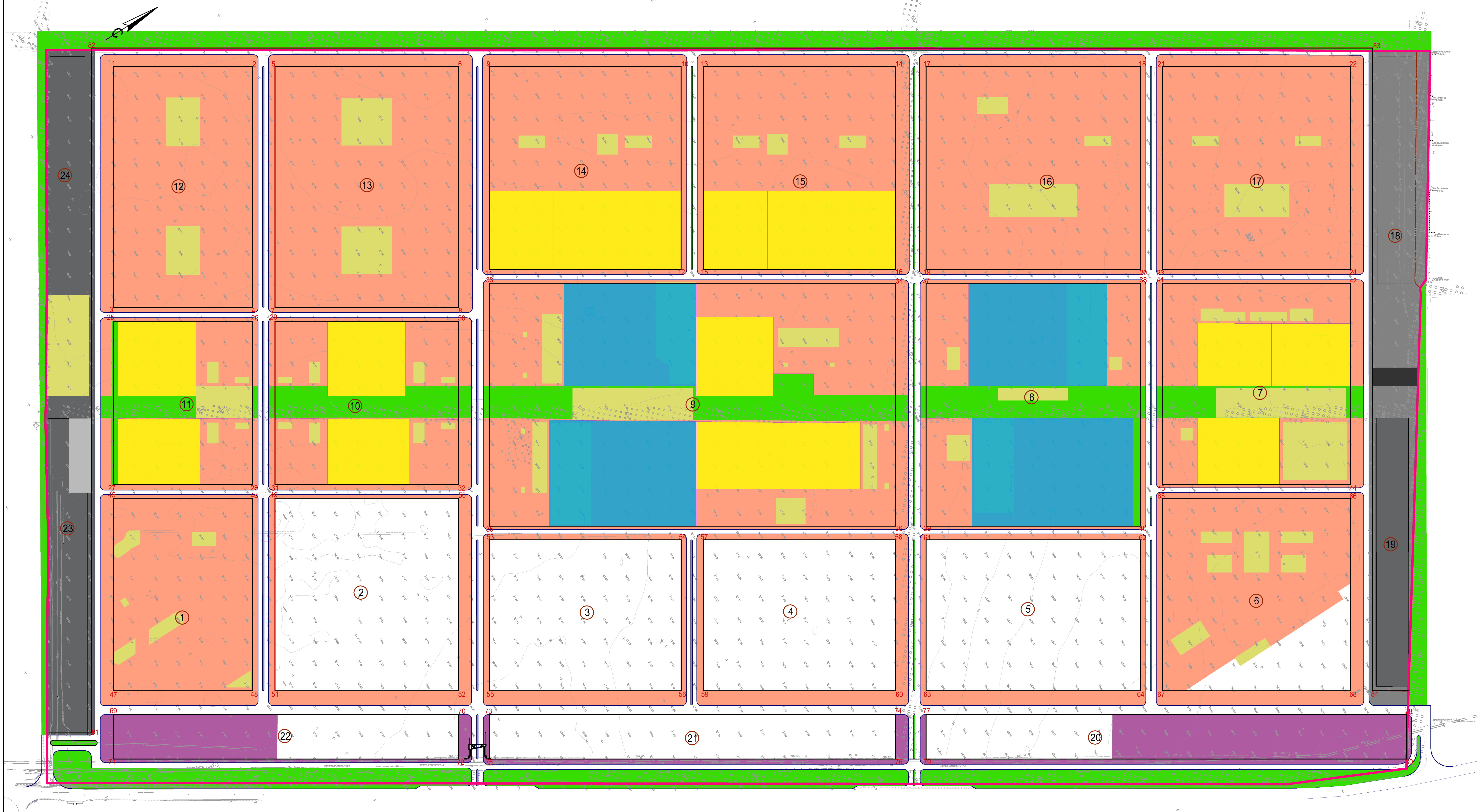


	Граница территории проектирования
	Граница зоны планируемого размещения объектов общественно-делового назначения
	Граница зоны планируемого размещения объектов озеленения территории общего пользования
	Граница зоны планируемого размещения объектов многоквартирной жилой застройки (16 этажей)
	Граница зоны планируемого размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
	Граница зоны застройки планируемого размещения объектов системы образования
	Магистральная улица областного значения регулируемого движения (ул. Западный обход)
	Транспортно-пешеходные улицы районного значения
	Улицы в жилой застройке местного значения

						07/07/2021 - ДПТ				
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), в целях внесения изменений в проект планировки территории, прилагаемый к Заключению о предоставлении муниципальной собственности округа города Краснодара				
Инв.	Копия	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основания часть		страница	лист	листов
ГАП		Тарасово			07.21			лпнт	1	
ГАП		Хохолов			07.21					
Н.контроль		Тарасово			07.21	Четверг планировки территории М 1:2000.		ИП Тарасово В.Н. г. Краснодар		



Чертеж планировки территории  
1:2000



Условные обозначения

- Граница территории проектирования
- Проектируемые красные линии
- 66  
1  
Номер характерной точки красной линии
- Номер элемента планировочной структуры (квартала)
- Территории многоэтажной многоквартирной жилой застройки (16 этажей)
- Территории общеобразовательных организаций (школ)
- Территории дошкольных образовательных организаций
- Территории спортивных сооружений
- Территории сооружений хранения транспорта
- Территории сооружений общественно-делового и коммерческого назначения
- Территории озеленения общего пользования
- Территория под ПС 35/10 кВт

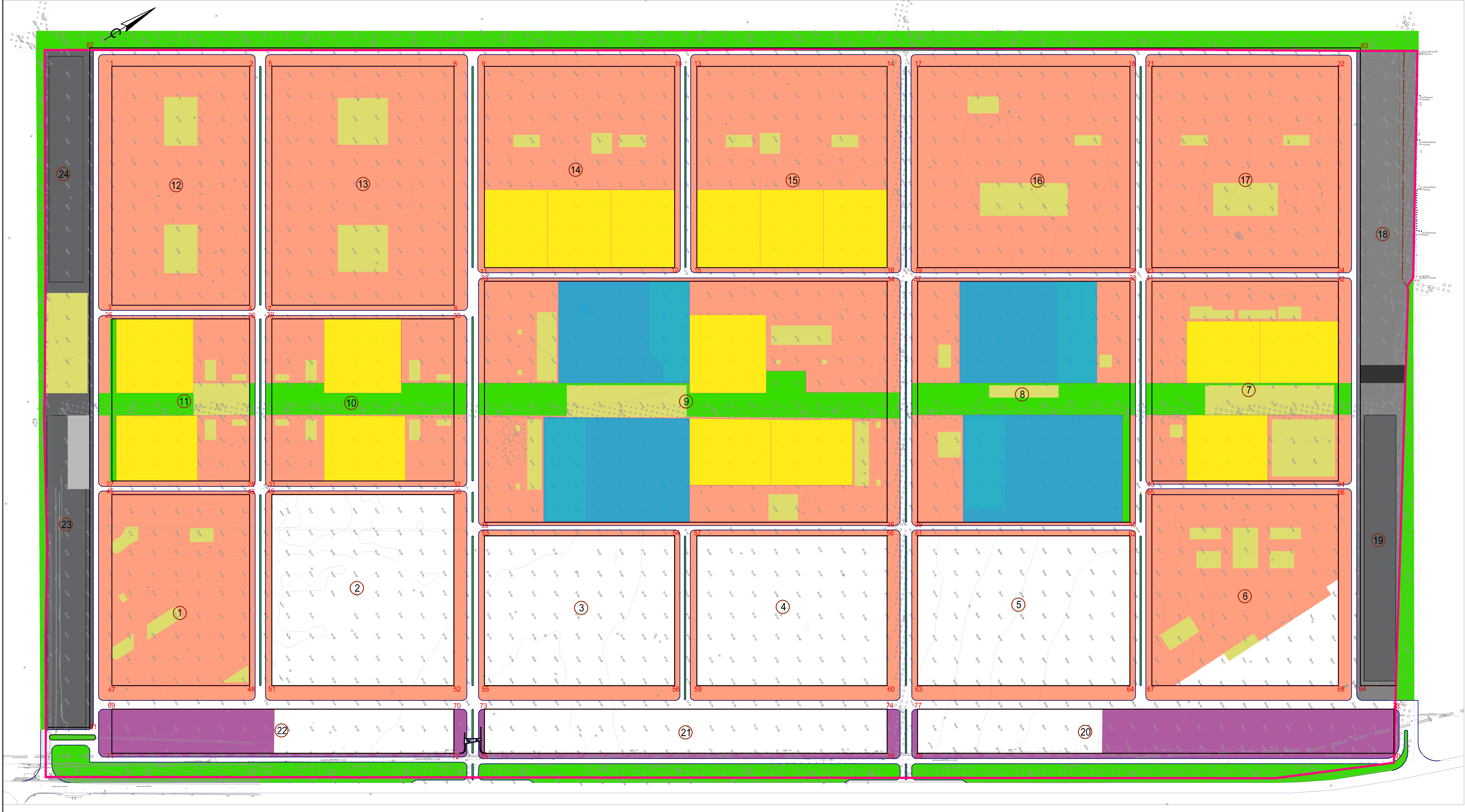
Ведомость координат характерных точек красных линий

№ точки	Координата X	Координата Y
1.	484505.45	1571510.1
2.	484543.55	1571510.57
3.	484713.38	1571506.66
4.	484870.38	1571514.72
5.	485006.91	1571505.98
6.	485177.96	1571508.63
7.	485406.79	1571500.76
8.	485104.78	1571512.8
9.	485113.03	1571500.81
10.	485114.36	1571514.72
11.	485347.1	1571511.94
12.	485384.43	1571449.75
13.	485556.73	1571514.75
14.	485715.08	1571517.37
15.	485433.8	1571465.78
16.	485433.15	1571503.7
17.	485820.17	1571504.84
18.	485815.87	1571548.78
19.	485664.23	1571526.88
20.	485907.64	1571779.83
21.	486079.22	1571564.8
22.	486291.11	1571509.9
23.	485933.28	1571795.83
24.	486147.18	1571503.64
25.	484701.4	1571500.51
26.	484840.48	1571500.56
27.	484844.91	1571506.51
28.	484742.99	1571506.56
29.	484858.84	1571516.41
30.	484984.9	1571548.45
31.	484746.36	1571402.1
32.	484977.41	1571534.44
33.	485153.34	1571527.47
34.	485429.29	1571618.32
35.	485893.58	1571603.96
36.	484444.67	1571609.84
37.	485941.47	1571641.22
38.	485988.1	1571795.47
39.	484576.74	1571517.99
40.	485714.48	1571571.84
41.	485923.47	1571811.1
42.	486171.31	1571946.17
43.	485778.74	1571540.63
44.	485991.59	1571171.7
45.	484576.93	1571602.15
46.	484713.12	1571402.01
47.	484546.57	1571521.34
48.	484541.67	1571611.1
49.	484758.48	1571418.03
50.	484961.64	1571516.08
51.	484620.03	1571637.32
52.	484214.88	1571761.28
53.	484972.7	1571619.59
54.	485191.05	1571797.11
55.	484846.15	1571796.44
56.	485082.51	1571629.64
57.	485214.4	1571771.93
58.	484544.74	1571511.45
59.	485197.85	1571546.98
60.	485126.2	1571508.29
61.	484449.83	1571513.82
62.	485713.59	1571507.59
63.	485841.39	1571505.47
64.	485604.98	1571528.39
65.	485746.79	1571556.41
66.	485982.7	1571511.35
67.	485946.95	1571779.83
68.	485844.25	1571410.53
69.	484416.46	1571586.4
70.	484811.99	1571796.13
71.	484387.42	1571598.96
72.	484790	1571846.95
73.	484847.07	1571618.49
74.	485109.12	1571101.84
75.	484315.99	1571609.11
76.	485717.44	1571506.96
77.	485344.21	1571512.1
78.	485451.06	1571471.92
79.	485312.23	1571583.13
80.	485318.09	1571518.55
81.	484380.94	1571553.21
82.	484371.59	1571713.59
83.	485333.8	1571604.77
84.	485489.81	1571426.55

							07/07/2021 - ДПТ
							Документация по планировке территории в целях внесения изменений в проект планировки территории, прилагающей к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара
Изм.	Кол.	Лист	И. док.	Подп.	Дата		
ТИП	Тарасенко				07.21		
ГАП	Хохлов				07.21	Основная часть	Страница 2
И. контроль	Тарасенко				07.21	Чертеж планировки территории 1:2000	ИП "Тарасенко В.М." г. Краснодар



Чертеж планировки территории  
1:2000



- Условные обозначения
- Граница территории проектирования
  - Кадастровые границы земельных участков
  - Границы существующих элементов планировочной структуры, красные линии
  - Номер характерной точки красной линии
  - Номер существующих элементов планировочной структуры (квартала)
  - Территории многоэтажной многоквартирной жилой застройки (16 этажей)
  - Территории общеобразовательных организаций (школ)
  - Территории дошкольных образовательных организаций
  - Территории спортивных сооружений
  - Территории сооружений хранения транспорта
  - Территории сооружений общественно-делового и коммерческого назначения
  - Территории озеленения общего пользования
  - Территория под ПС 35/10 кВт

Ведомость координат характерных точек красных линий

№ точки	Координата X	Координата Y
1.	484002.42	1373102.0
2.	484043.55	1373102.57
3.	484122.20	1373096.96
4.	484370.38	1373104.72
5.	485064.91	1373106.33
6.	485777.96	1373106.33
7.	484896.73	1373200.76
8.	485104.78	1373232.4
9.	485313.03	1373280.81
10.	485313.16	1373218.72
11.	485347.3	1373233.84
12.	485354.43	1373449.75
13.	485556.73	1373234.75
14.	485732.08	1373237.57
15.	485438.8	1373465.78
16.	485433.15	1373463.7
17.	485826.17	1373384.84
18.	485514.87	1373448.78
19.	485664.33	1373626.88
20.	485991.84	1373779.89
21.	486079.22	1373664.8
22.	486261.11	1373699.8
23.	486931.26	1373796.83
24.	486347.18	1373300.84
25.	484704.4	1373200.51
26.	484800.48	1373200.56
27.	484846.91	1373286.51
28.	484742.99	1373386.56
29.	484856.84	1373254.41
30.	485094.9	1373348.45
31.	484746.36	1373403.1
32.	484777.41	1373534.44
33.	485337.42	1373337.47
34.	485429.29	1373419.32
35.	485893.58	1373693.96
36.	485444.97	1373699.84
37.	485664.17	1373641.42
38.	485991.1	1373796.87
39.	485476.74	1373797.89
40.	485724.48	1373871.4
41.	485923.47	1373813.1
42.	486123.31	1373946.17
43.	486776.74	1373640.83
44.	485991.1	1373175.7
45.	484761.03	1373302.15
46.	484761.03	1373402.01
47.	48456.57	1373822.34
48.	48456.57	1373621.1
49.	484768.48	1373418.93
50.	484607.44	1373200.89
51.	484620.03	1373637.32
52.	484820.08	1373760.58
53.	484877.7	1373618.59
54.	485181.05	1373797.11
55.	484844.15	1373796.44
56.	485082.51	1373729.34
57.	485214.4	1373773.33
58.	484534.74	1373911.55
59.	485207.85	1373945.98
60.	485126.2	1373981.29
61.	485488.83	1373939.82
62.	485713.59	1373987.59
63.	485746.29	1373956.97
64.	485604.98	1373929.39
65.	485746.79	1373896.21
66.	485992.7	1373911.35
67.	485664.35	1373975.42
68.	485845.25	1373410.33
69.	484923.48	1373484.4
70.	484811.99	1373796.33
71.	484987.42	1373686.98
72.	484769	1373646.95
73.	484847.27	1373818.49
74.	485393.12	1373110.14
75.	484815.09	1373869.11
76.	485724.4	1373160.96
77.	485344.21	1373332.5
78.	485991.06	1373877.93
79.	485312.33	1373888.13
80.	485818.09	1373818.55
81.	484880.94	1373553.11
82.	484871.39	1373771.8
83.	485811.8	1373646.77
84.	485489.61	1373426.55

						07/07/2021 - ДПТ
						Документация по планировке территории в целях внесения изменений в проект планировки территории, прилагающей к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара
Изм.	Кол.изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
ТИП	Тарасенко		07.21			
Основная часть		Страница	Лист	Листов		
ГАП	Хохлов		07.21			
Н.контроль	Тарасенко		07.21			
Чертеж планировки территории 1:2000						ИП "Тарасенко В.М." г. Краснодар



