

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
В ЦЕЛЯХ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ПРИГОРОДНОЙ,
ЗВЕНИГОРОДСКОЙ, ЛУГАНСКОЙ, НАРОДНОЙ, им. АЛЕКСАНДРА
ПОКРЫШКИНА В ПРИКУБАНСКОМ ВНУТРИГОРОДСКОМ ОКРУГЕ
ГОРОДА КРАСНОДАРА.**

Том I. Основная часть проекта планировки территории.

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории		
Том I. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
Введение		
1	Положения 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	-
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.	
3	Исходные данные для проектирования	
Графическая часть		
1	Чертеж планировки территории	1:1 000
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
Введение		
1	Анализ территории разработки проекта планировки	-
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;	
3	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами	

1	2	3
	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	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;	
5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды;	
6	Обоснование очередности планируемого развития территории;	
Графическая часть		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:10 000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети	1:2 000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:2 000
6	Схема вертикальной планировки территории инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2 000

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ.	4
РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ 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	5
1.1. Планировочное решение.....	7
1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	10
1.3. Характеристики плотности и параметров застройки.....	11
1.3.1. Показатели численности населения.	
1.3.2. расчетная территория микрорайона.	
1.3.3. Расчет плотности населения.	
Определение коэффициента застройки.	
Определение коэффициента плотности застройки.	
Определение расчетной плотности населения.	
1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	14
1.4.1. Транспортная инфраструктура.	
1.4.2. Социальная инфраструктура.	
1.4.3. Коммунальная инфраструктура.	
РАЗДЕЛ 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.	18
РАЗДЕЛ 3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	25

ВВЕДЕНИЕ.

Внесение изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории осуществляется в связи с изменением параметров обеспеченности территории социальными объектами, нормативного законодательства, а также в целях установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Корректировка документации по планировке территории осуществляется в отношении территории, указанной в приложении к постановлению администрации МО город Краснодар №4761 от 21.10.2019, для которых правилами землепользования и застройки, и генеральным планом МО город Краснодар установлены соответствующие регламенты использования территории.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Корректировка документации по планировке территории выполняется на основании документов, являющихся приложением к текстовой части тома 1 «Основная часть проекта планировки территории», перечень которых расположен в разделе 3, а также на основании результатов инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, предоставляемые отдельными томами как приложение к документации по планировке территории:

1.Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям 19-10-19.1, выполненных ООО «БИЛДИНГГЕОСЕРВИС» в 2019 г.

2.Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям 19-10-19.2, выполненные ООО «БИЛДИНГГЕОСЕРВИС» в 2019 г.

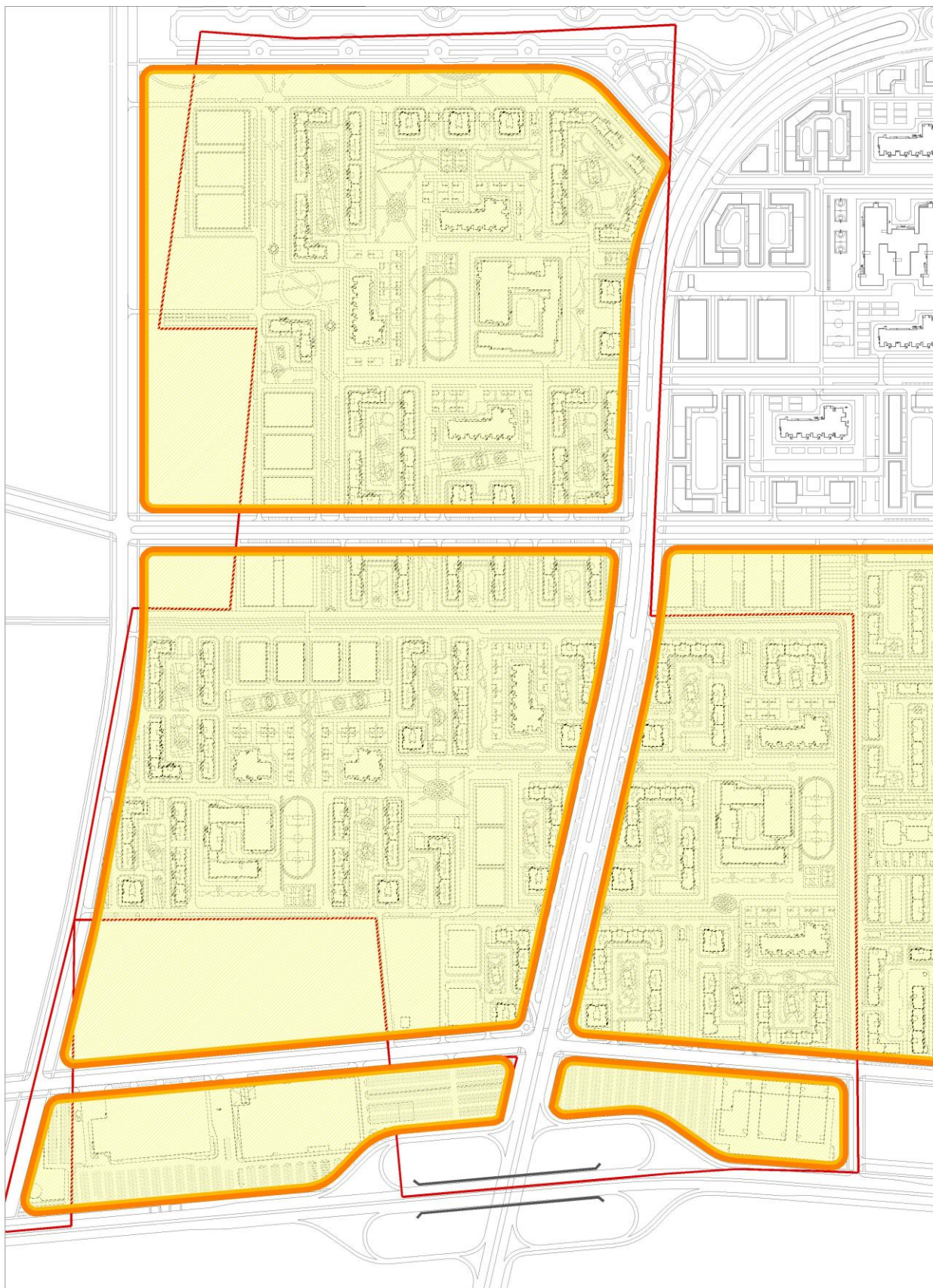
РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ 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.

Документация по планировке территории в части внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 15.07.2011 г. №5187, выполняется в целях обеспечения устойчивого развития территории, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, изменившихся в результате изменения нормативного законодательства и установления границ зон на размещаются объекты капитального строительства.

В основе документации по планировке территории лежит ранее утвержденная транспортная инфраструктура и красные линии элементов планировочной структуры, которые в результате принятых проектных решений остаются в ранее утвержденных параметрах. Основные изменения коснулись местоположения и количества возводимых объектов социальной и коммунальной инфраструктуры, количество которых изменилось в соответствии с новыми нормативами.

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

Схема границ элементов планировочной структуры.



1.1 Планировочное решение.

В границах документации по планировке территории предусмотрено размещение района многоэтажной многоквартирной жилой застройки с развитой системой объектов социальной инфраструктуры с крупными включениями густых зеленых насаждений, водным объектом и сооружениями, предназначенными для хранения автотранспортных средств.

В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на листе-5 «Варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории», представлено объемно-пространственное решение застройки, на котором указаны ориентировочная посадка всех планируемых к размещению объектов капитального строительства, на стадии разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться и видоизменяться. Концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения и предназначения планируемой территории в городском пространстве и задач, а также с учетом пожеланий, сформулированных заказчиком. В рамках жилого района многоэтажной многоквартирной жилой застройки предусмотрено строительство групп 16-24-х этажных жилых домов.

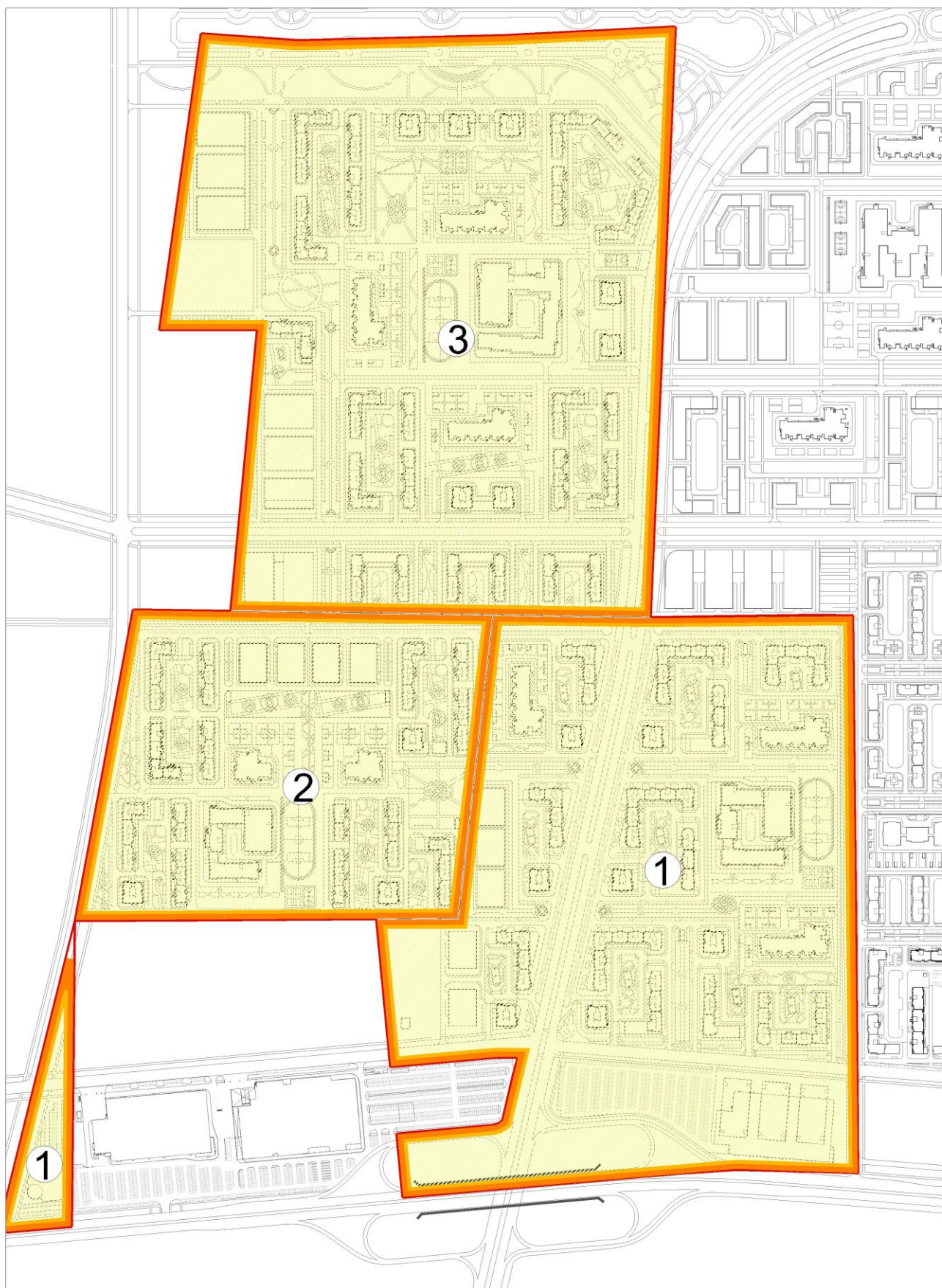
Ввиду того, что в границах территории планируемого жилого района, предполагается выделение трех микрорайонов, в дальнейшем осваиваемые разными застройщиками, характер, этажность и параметры строительства которых разнятся в соответствии с особенностями строительства каждого из застройщика, обеспеченного всеми объектами необходимых жителям для ежедневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Микрорайон 1 располагается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0118001:5482; 23:43:0118001:5500; 23:43:0118001:5501; 23:43:0118001:7061; 23:43:0118001:7063; 23:43:0118001:5499; 23:43:0118001:332; 23:43:0118001:7064; 23:43:0118001:7062; 23:43:0118001:7085; 23:43:0118001:7084; 23:43:0118001:7083.

Микрорайон 2 располагается в границе земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:331.

Микрорайон 3 располагается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0118001:6550; 23:43:0118001:6549; 23:43:0118001:327; 23:43:0118001:2360.

Схема микрорайонов.



Главным планировочным направлением архитектурно-планировочного решения выбрано направление север-юг – направление основных пешеходных и транспортных связей, по которым осуществляется связь с другими микрорайонами и районами МО город Краснодар, вдоль которых предусмотрено размещение групп разно этажных жилых домов с развитой системой объектов коммерческого и торгового назначения.

Поперечные планировочные направления запад-восток имеют в композиции второстепенное значение и формируют пешеходные связи, связывающие между собой формируемые жилые группы и объекты социального обеспечения (дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательная школа) и рекреационные зоны.

В рамках формируемой застройки, в границах каждого из формируемых микрорайонов, предусмотрено размещение образовательных организаций, которые располагаются в удалении от основных общегородских магистралей с учетом радиуса нормативной доступности и полностью обеспечивают потребности в таких объектах планируемого населения микрорайона.

На основном чертеже планировки территории определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства жилого и социального назначения, а так же объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, в текстовой части определены основные параметры строительства.

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

Согласно сведениям ИСОГД в соответствии с генеральным планом МО г.Краснодар, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне планируемого к размещению объекта местного значения (автомобильной дороги).

Проектом предусмотрено размещение объектов местного значения: восьми дошкольных образовательных организаций и трех общеобразовательных организаций.

Сведения об объектах федерального и регионального значения на территории отсутствуют.

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

В рамках формируемой многоэтажной многоквартирной жилой застройки объекты капитального строительства жилого назначения представлены разноэтажными жилыми домами (16-24 этажа), в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания.

Объекты социальной инфраструктуры рассредоточены по территории с учетом нормативных радиусов доступности, связанных между собой пешеходными бульварами, к ним относятся:

- дошкольная образовательная организация на 350 мест – 3 объекта;
- дошкольная образовательная организация на 300 мест – 3 объекта;
- дошкольная образовательная организация на 250 мест – 2 объекта;

(проектом предусмотрены дошкольные образовательные организации общего типа, составляющие 70% от общего числа мест дошкольных образовательных организаций, специализированные ДОО на территории не предусмотрены);

- общеобразовательная организация на 1550 учащихся– 1 объект;
- общеобразовательная организация на 1850 учащихся– 1 объект;
- общеобразовательная организация на 1100 учащихся– 1 объект;

Так же на территории предусмотрены три встроенные поликлиники, расположенные в первых этажах жилых домов.

В первых этажах жилых домов, ориентированных на основные общегородские магистрали и систему зеленых внутриквартальных бульваров, запроектированы помещения по обслуживанию населения.

Также на рассматриваемой территории выдели зоны размещения объектов обслуживания автотранспорта, в рамках которой расположены комплексы многоуровневых автостоянок с расположенными в первых этажах объектами общественного назначения – торговое и административное обслуживание.

Так же в рамках территории выделены зоны размещения объектов коммунального назначения, в которых располагаются котельная (ОКС 4, 31), водозаборные сооружения (ОКС 5, 30).

В южной части территории в непосредственной близости к ул. Покрышкина сформированы и выделены зоны размещения объектов торговли, для размещения крупных торгово-развлекательных центров.

В томе 1 (19030-ППТ.1) на листе 1 «Чертеж планировки территории» указаны зоны возможного размещения объектов капитального строительства различного функционального назначения, принятые в соответствии с правилами землепользования и застройки (далее по тексту ПЗЗ) МО город Краснодар в действующей редакции, где в отношении образуемых земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальной зоны установлены градостроительные регламенты использования территории.

1.3. Характеристики плотности и параметров застройки территории.

Проектом предусмотрено комплексное обеспечение планируемых к строительству кварталов жилой застройки, в связи с чем расчет обеспеченности производился на всю территории в целом с учетом всего планируемого населения.

Согласно предложению по объемно-пространственному решению застройки, лист 5 тома 2 18019-ППТ.2, на рассматриваемой территории, в границах формируемого жилого района предполагается возведение **990 000 м²** - жилья эконом класса, в застройке многоэтажными жилыми домами, в том числе в границах:

- микрорайона 1 – 370 000 м²;
- микрорайона 2 – 210 000 м²;
- микрорайона 3 – 410 000 м².

Так же на территории планируется строительство объектов по обслуживанию населения (ДДУ, общеобразовательная школа, объекты общественно-делового и административного назначения, а также встроенно-пристроенные помещения по обслуживанию населения, расположенные в первых этажах жилых домов) общей площадью ориентировочно **587 880 м²** (данные показатели будут уточняться на дальнейших стадиях проектирования), где

	Микрорайон 1	Микрорайон 2	Микрорайон 3	Итого
объекты социального назначения (школа, ДДУ) –	28 300 м ²	17 000 м ²	31 100 м ²	76 400 м ²
объекты физической культуры и массового спорта	850 м ²	500 м ²	950 м ²	2 300 м ²
отдельно стоящие и встроенно-пристроенные помещения в первых	35 000 м ²	10 000 м ²	25 000 м ²	70 000 м ²

этажах жилых домов				
автостоянки многоуровневые	57 500 м2	30 000 м2	100 000 м2	187 500 м2
подземные автостоянки	40 000 м2	44 800 м2	166 880 м2	251 680 м2
Всего:				587 880

(в расчет не включены существующие и планируемые объекты коммунального назначения, параметры которых будут определены на дальнейших стадиях проектирования).

1.3.1. Показатели численности населения.

Население на планируемой территории составляет **33 000** человек в застройке многоэтажными жилыми домами, принятые из расчета общей площади жилья 30 м2 на человека, для жилья эконом класса, в том числе:

- микрорайона 1 – 12 333 м2;
- микрорайона 2 – 7 000 м2;
- микрорайона 3 – 13 667 м2.

1.3.2. Расчетная территория микрорайона.

Согласно, приложения Б, СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Т.о. расчетная территория квартала составляет:

$$1\,130\,000 + 187\,500 + 251\,680 = 1\,569\,180 \text{ м}^2 \sim 156,92 \text{ га}$$

Где: 1 130 000 – площадь в границах рассматриваемых земельных участков;

187 500 – площадь проектируемых (необходимых по расчету) многоуровневых стоянок для автомобилей;

251 680 – площадь подземных автостоянок, на которых расположены необходимых по расчету площадки и другие объекты благоустройства.

1.3.3. Расчет плотности населения.

Нормативные показатели плотности застройки, согласно приложения Г п.2 региональными, местными градостроительными нормативами устанавливаются показатели, характеризующие предельно допустимые параметры.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Прим. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Определение коэффициента застройки.

$191\ 200 / 1\ 133\ 435 = 0,16$ - что соответствует нормативному показателю таблицы Г.1, где для многоэтажных многоквартирных жилых домов коэффициент застройки должен быть не более 0,4

Где: 191 200 – площадь застройки земельного участка, в том числе

- многоэтажная жилая застройка – 95 500 м²;
- детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы – 37 700 м²;
- объекты обслуживания населения (многоуровневые паркинги, объекты торговли) – 58 000 м²;

1 133 435 – площадь территории в границах проекта планировки территории;

(показатели площади застройки приняты ориентировочно и могут быть видоизменены на последующих стадиях проектирования, при этом коэффициент застройки не должен превышать 0,6)

Определение коэффициента плотности застройки.

$(990\ 000 + 259\ 880) / 1\ 133\ 435 = 1,1$, что соответствует нормативному показателю таблицы Г.1, где для многоэтажных многоквартирных жилых домов коэффициент плотности застройки должен быть не более 1,2

Где: 990 000 – планируемые к строительству квадратные метры жилья;

259 880 – планируемые к строительству квадратные метры объектов социального и коммунально-бытового обслуживания;

1 133 435 – площадь территории в границах проекта планировки территории;

Определение расчетной плотности населения.

33 000 /113 ~ 292 чел./га, что не превышает нормативный показатель в 300 чел/га п.4 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6.

- 33 000 – расчетное население;

- 113 га – площадь в границах проектируемых земельных участков.

Проектом предусмотрено обеспечение нового жилого образования различными, необходимыми для нормальной жизнедеятельности объектами социальной инфраструктуры.

1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

1.4.1. Транспортная инфраструктура.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане МО город Краснодар, а также в соответствии с решениями ранее утвержденной документации по планировке территории (постановление администрации муниципального образования об утверждении проекта планировки №5187 от 15.07.2011, постановление администрации муниципального образования об утверждении корректировки проекта планировки №2482 от 21.04.2014 г). Проектом не предусмотрена изменение, отмена или установка новых красных линий, все параметры улично-дорожной сети, установленные ранее, остаются без изменений.

Основной особенностью данной площадки является уже сложившаяся и ранее запроектированная, транспортная инфраструктура.

С севера на юг участок пересекает, в восточной его части – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения, в западной его части, - магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная;

С запада на восток, в центральной его части, - магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная;

Данные улицы являются вновь формируемыми объектами капитального строительства местного значения, которые в последствии необходимо включать в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры.

Внутри самого участка предусмотрено строительство основных проездов в жилой застройке, разделяющие между собой формируемые группы жилых домов и объектов общественного назначения.

Согласно п.7 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6, при проектировании многоквартирных домов в границах земельного участка многоквартирного дома следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей из расчета на одну квартиру не менее 0,75 машино-места. Т.к. данная застройка является комплексной, проектом предусматривается выделение мест для хранения и парковки автомобилей жителей 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.

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

Проектом предусмотрено расположение на рассматриваемой территории многоуровневых и подземных для постоянного хранения автотранспорта жильцов, а также открытые площадки для хранения транспортных средств автостоянок в карманах вдоль улиц и дорог. Во дворах жилых домов предусмотрены гостевые стоянки.

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

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

1.4.2. Социальная инфраструктура.

Детские дошкольные учреждения.

Нормативная обеспеченность местами в детских дошкольных учреждениях принята согласно п.2 статьи 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6, где дети дошкольного возраста составляют 104 ребенок на 1000 жителей.

Согласно примечанию 1 п.2 статьи 3, объектами дошкольного образования общего типа должны быть обеспечены 70% от общего числа детей дошкольного возраста, следовательно, $104 \cdot 70\% = 73$ ребенка – нормативная обеспеченность дошкольными учреждениями.

$33\,000 \cdot 73 / 1000 = 2\,409$ детей дошкольного возраста, где

33 000 – расчетное население планируемой застройки.

Проектом предусмотрено строительство восьми отдельно стоящих ДОО (дошкольных образовательных организаций - объектов местного значения) на 250, 300 и 350 мест, общей вместимостью 2 450 мест. Проектируемые учреждения дошкольного образования на 100% обеспечивают потребность прогнозируемого населения в учреждениях дошкольного образования.

Планируемые объекты социальной инфраструктуры необходимо в дальнейшем включать в программы комплексного развития социальной инфраструктуры для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Общеобразовательная школа.

Нормативная обеспеченность местами в детских дошкольных и общеобразовательных учреждениях принята согласно п. 3 статьи 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6, где дети школьного возраста составляют 126 ребенка на 1000 жителей.

$33\,000 \cdot 126 / 1000 = 4\,157$ детей школьного возраста, где

33 000 – расчетное население планируемой застройки.

Проектом предусмотрено строительство трех общеобразовательных школ (объектов местного значения) на 1100, 1550 и 1850 мест, общей вместимостью 4 500 мест, которые располагаются на пересечении основных пешеходных бульваров и на 100 % обеспечивает потребность жителей в общеобразовательных учреждениях.

Размещение образовательных учреждений выполнено с учетом нормативных радиусов доступности.

Планируемые объекты социальной инфраструктуры необходимо в дальнейшем включать в программы комплексного развития социальной инфраструктуры для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Объекты здравоохранения.

Минимально допустимый уровень обеспеченности поликлиникой принята согласно таб. 14 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6, где на 1000 жителей необходимо 18,15 посещений в смену.

$33\,000 \cdot 18,15 / 1000 = 447$ посещение в смену.

Проектом предусмотрено во встроенных помещениях размещение трех поликлиник. В дальнейшем, на стадии разработки проектной документации, в соответствии с заданием департамента здравоохранения, будет определено назначение поликлиники (детская, взрослая), а также функциональное назначение проектируемых врачебных кабинетов.

Объекты обслуживания населения.

Объекты соцкультбыта размещаются во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных артерий. Здесь проектируются магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), т.е. объекты ежедневного обслуживания населения.

1.4.3. Коммунальная инфраструктура.

Решения по инженерному оборудованию территории жилого района выполнены на основании технических соображений собственника земельных участков ранее выполненных проектных предложений по инженерному обеспечению территории. Проектом предусмотрено размещение на рассматриваемой территории 2-х котельных, расположенных в противоположных углах рассматриваемой территории, двух водозаборных сооружений, которые позволят полностью обеспечить рассматриваемый микрорайон объектами инженерного обеспечения.

На дальнейших стадиях проектирования будет выполнено размещение РП и ТП, с учетом их рационального размещения на территории каждой жилой группы. В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» выполнен расчет допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры.

Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

1. Расчетная мощность электропотребления - 30274 кВт.
2. Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды по застройке территории – 10715,7 м³/сут.,
3. Расход воды на полив – 626 м³/сут.,
4. Расход бытовых стоков – 10089,7 м³/сут.
5. Теплоснабжение - 93,008 МВт (79,973 Гкал/ч).

РАЗДЕЛ 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.

В связи с тем, что осваивать данный земельный участок планируется тремя застройщиками, в границах каждого формируемого микрорайона планируется своя очередность строительства, при этом микрорайоны так же будут развиваться поочередно, сначала микрорайон 1, потом 2, потом 3.

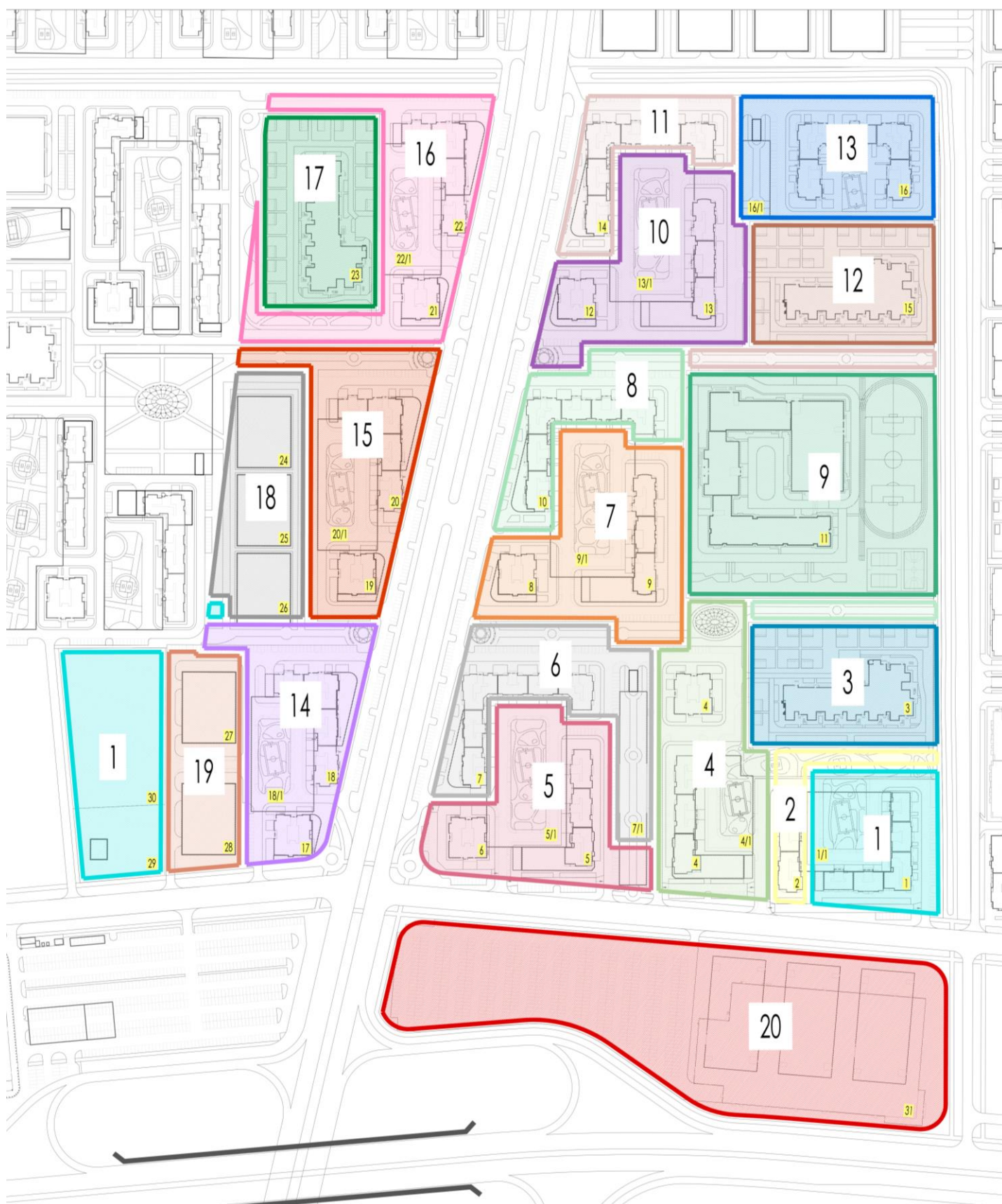
Согласно соображениям заказчика (схемы очередности планируемого развития территории прилагаются) на рассматриваемой территории предусмотрены следующие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Микрорайон 1 располагается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0118001:5482; 23:43:0118001:5500; 23:43:0118001:5501; 23:43:0118001:7061; 23:43:0118001:7063; 23:43:0118001:5499; 23:43:0118001:332; 23:43:0118001:7064; 23:43:0118001:7062; 23:43:0118001:7085; 23:43:0118001:7084; 23:43:0118001:7083 и предполагается следующее освоение микрорайона.

Микрорайон 1				
№ ОКС	Наименование объекта капитального строительства (ОКС) или группы жилых домов	Наименование этапа		
		проектирование	строительство	реконструкция
1, 1/1	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	1	1	-
29, 30	Котельная, водозабор	1	1	
2	Многоэтажный жилой дом	2	2	-

3	Детский сад (ДОО) на 300 мест	3	3	-
4, 4/1	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	4	4	-
5, 5/1, 6	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	5	5	-
7, 7/1	Многоэтажные жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	6	6	-
8, 9, 9/1	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	7	7	-
10	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	8	8	-
11	Общеобразовательная школа на 1550 мест	9	9	-
12,13, 13/1	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	10	10	-
14	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	11	11	-
15	Детский сад (ДОО) на 300 мест	12	12	-
16, 16/1	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	13	13	-
17,18, 18/1	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	14	14	-
19,20, 20/1	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	15	15	-
21, 22, 22/1	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	16	16	-
23	Детский сад (ДОО) на 300 мест	17	17	-
24,25,26	Комплекс многоуровневых автостоянок	18	18	-
27, 28	Комплекс многоуровневых автостоянок	19	19	-
31	Торгово-развлекательный центр	20	20	-

Схема этапов строительства микрорайона 1



Микрорайон 2 располагается в границе земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:331. 7083 и предполагается следующее освоение микрорайона.

№ ОКС	Микрорайон 2 Наименование объекта капитального строительства (ОКС) или группы жилых домов	Наименование этапа		
		проектирование	строительство	реконструкция
1,1/1,2, 3, 3/1, 4, 4/1, 5	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	1	1	-
6	Детский сад (ДОО) на 250 мест	2	2	-
7, 8, 8/1, 9, 10	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и с подземной автостоянкой	2	2	-
11, 11/1, 12,13,14	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	3	3	-
15, 15/1, 16,17,18	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	4	4	-
19	Детский сад (ДОО) на 250 мест	4	4	-
20	Общеобразовательная школа на 1100 мест	5	5	-
21,22,23, 24	Комплекс многоуровневых автостоянок	6	6	-

Схема этапов строительства микрорайона 2

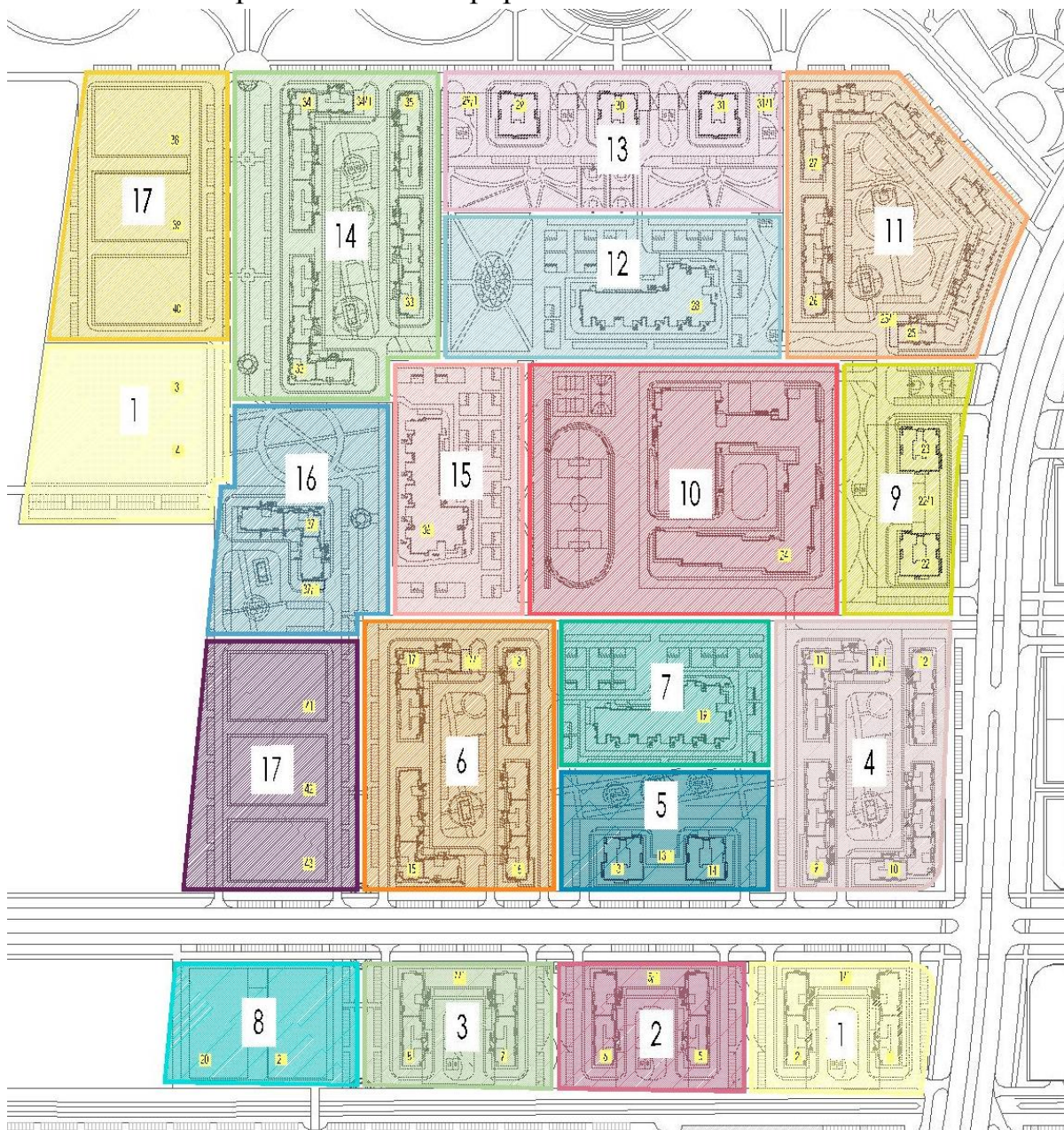


Микрорайон 3 располагается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0118001:6550; 23:43:0118001:6549; 23:43:0118001:327; 23:43:0118001:2360 и предполагается следующее освоение микрорайона.

№ ОКС	Микрорайон 3 Наименование объекта капитального строительства (ОКС) или группы жилых домов	Наименование этапа		
		проектирование	строительство	реконструкция
1,1/1,2	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	1	1	-
3, 4	Котельная, водозабор	1	1	
5,5/1,6	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	2	2	-

7, 7/1, 8	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и с подземной автостоянкой	3	3	-
9,10, 11, 11/1, 12	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	4	4	-
13, 13/1, 14	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	5	5	-
15,16,17 17/1,18	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	6	6	
19	Детский сад (ДОО) на 350 мест	7	7	-
20, 21	Комплекс многоуровневых автостоянок	8	8	-
22,22/1, 23	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	9	9	-
24	Общеобразовательная школа на 1850 мест	10	10	-
25,25/1, 26,27	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	11	11	-
28	Детский сад (ДОО) на 350 мест	12	12	-
29,29/1, 30, 31, 31/1,	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	13	13	-
32, 33, 34,34/1, 35	Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	14	14	-
36	Детский сад (ДОО) на 350 мест	15	15	-
37, 37/1,	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	16	16	-
38,39,40 41,42,43	Комплекс многоуровневых автостоянок	17	17	-

Схема этапов строительства микрорайона 3



На нулевом этапе – этапе подготовки строительной площадки к возведению объектов капитального строительства жилого и иного назначения, будет осуществлено развитие систем коммунальной и транспортной инфраструктур, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной и транспортной инфраструктуры, в том числе с включением в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры.

Объекты социальной инфраструктуры, планируется возводить постепенно, в соответствии с принятыми этапами строительства и включения объектов в программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

РАЗДЕЛ 3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

1) Постановление о разрешении подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в целях внесения в проект планировки территории в границах Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной и им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара № 4761 от 21.10.2019 г.

2) Генеральный план городского округа муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012г. № 25 п. 15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар».

3) Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) муниципального образования город Краснодар № 29/4651-1 от 26.04.2019 г.

4) Письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия № 78-19-5422/19 от 08.05.2019 г.

5) Сведения ЕГРН на проектируемые земельные участки.