

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проект межевания территории)
прилегающей к автомобильной дороге м-4 «Дон» и
территории микрорайона Новознаменского в Карасунском
внутригородском округе города Краснодара**

МЗ-1209/2019-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2
(листы 2-7)

Краснодар 2019

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: ДАиГ МО г. Краснодар

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проект межевания территории)
прилегающей к автомобильной дороге м-4 «Дон» и
территории микрорайона Новознаменского в Карасунском
внутригородском округе города Краснодара**

МЗ-1209/2019-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2
(листы 2-7)



Директор

В.В. Решетняк

ГИП /ГАП

Д.Е. Сечь

Краснодар 2019

| | | | | | | | | |
|-------------------------|---------|--------------|--|---|-------|---------------------------------------|------|--------|
| | | | | | | | | |
| Обозначение | | | Наименование | | | Примечание | | |
| МЗ-1209/2019-ДПТ - С2 | | | Содержание тома 2 | | | | | |
| | | | Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка | | | | | |
| МЗ-1209/2019-ДПТ - ПЗ 2 | | | 1. Анализ современного состояния территории. 1.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города. 1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории. 1.3. Характеристика существующего состояния территории. 1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории) 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 земле- | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | МЗ-1209/2019-ДПТ- С2 | | |
| | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Недок | Подпись | Дата | | | |
| ГИП/ГАП | | Сечь | |  | 09.19 | | | |
| | | | | | | | | |
| Вед. спец. | | Котенева О.Н | |  | 09.19 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Содержание тома | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ППТ | 1 | 4 |
| | | | | | | МБУ «Институт Горкадастрпроект» | | |

| | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|------------|------|
| | | | | | | | |
| Обозначение | | | Наименование | | | Примечание | |
| | | | <p>пользования 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</p> <p>4. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах</p> <p>5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне</p> <p>6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды</p> <p>7. Красные линии</p> <p>8. Обоснование очередности планируемого развития территории</p> <p>ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:</p> <p>- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 22.07.2019г. № 3139 «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к автомобильной дороге м-4 «Дон» и территории микрорайона Новознаменского в Карасунском внутригородском округе города Краснодара»;</p> <p>- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее ИСОГД);</p> <p>- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края;</p> | | | | |
| | | | МЗ-1209/2019-ДПТ- С2 | | | | Лист |
| | | | | | | | 2 |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------------|
| | | | | | | | | | | |
| Обозначение | | | | | Наименование | | | | | Примечание |
| МЗ-1209/2019-ДПТ-лист 2 МЗ-1209/2019-ДПТ-лист 3 МЗ-1209/2019-ДПТ-лист 4 МЗ-1209/2019-ДПТ-лист 5 | | | | | <p>- Отчетная техническая документация по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненная МБУ «Институт Горкадастр-проект»;</p> <p>- Отчетная техническая документация по инженерно-геологическим изысканиям, выполненная ООО «ПромТехСтрой-Безопасность»;</p> <p>- Отчетная техническая документация по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям.</p> <p>- Отчетная техническая документация по инженерно-экологическим изысканиям.</p> <p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графические материалы</p> <p>Схема расположения проектируемой территории в структуре города Краснодара</p> <p>Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети. М 1:5000.</p> <p>Схема границ территории объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:5000.</p> <p>Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:5000.</p> | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | МЗ-1209/2019-ДПТ- С2 | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | 3 |
| | | | | | | | | | | |

| | | | | | | |
|-------------------------|--|--|--|--|--|------------|
| | | | | | | |
| Обозначение | | Наименование | | | | Примечание |
| МЗ-1209/2019-ДПТ-лист 6 | | Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах М 1:5000 | | | | |
| МЗ-1209/2019-ДПТ-лист 7 | | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:5000 | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | Лист |
| МЗ-1209/2019-ДПТ- С2 | | | | | | 4 |
| | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|----------------------------------|--|-----------|--|---|--|---------|---------------------------------------|-----------------|--|------|--|--------|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| Но- мер тома | | Обозначение | | | | Наименование | | | | Приме- чание | | | | | |
| 1 | | МЗ-1209/2019-ДПТ (лист 1) | | | | Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планирова- нии Графическая часть | | | | | | | | | |
| 2 | | МЗ-1209/2019-ДПТ (листы 2-7) | | | | Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть | | | | | | | | | |
| 3 | | МЗ-1209/2019-ДПТ (листы 8-10) | | | | Проект межевания территории Основная часть Текстовая часть Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | МЗ-1209/2019-ДПТ- СГ | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| Изм. | | Кол.уч. | | Лист | | Недок | | Подпись | | Дата | | | | | |
| ГИП/ГАП | | | | Сечь,Д.Е. | | | | | | 10.19 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | Состав градостроительной документации | | | Стадия | | | Лист | | Листов | |
| | | | | | | | | | ДПТ | | | 1 | | 1 | |
| | | | | | | | | | МБУ «Институт Горкадастрпроект» | | | | | | |

Материалы по обоснованию проекта планировки

1. Анализ современного состояния территории.

1.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города.




В административном отношении территория проектируемого жилого района, предназначенного для освоения в целях жилищного строительства, расположена в Краснодарском крае, в границах территории прилегающей к автомобильной дороге м-4 «Дон» и территории микрорайона Новознаменского в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 23:43:0415001:1639, 23:43:0415001:1842 (для размещения пожарного депо).

Документация по планировке территории разработана на территорию общей площадью **409,9 га**.

Участок имеет хорошее расположение и является перспективным районом для размещения жилой застройки.

1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.

Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99* МО г. Краснодар относится к III району и подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха составляет: в январе – от -5° до $+2^{\circ}\text{C}$, в июле – от $+21$ до $+25^{\circ}\text{C}$, среднегодовая температура $+10.8^{\circ}\text{C}$. Абсолютный минимум температур зимой составляет -36°C , абсолютный максимум температур летом достигает $+42^{\circ}\text{C}$.

| | | | | | | | | |
|------------|--------|---------------|-------|---|-------|---|------|--------|
| | | | | | | 1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2 | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | Материалы по обоснованию Пояснительная записка | | |
| ГАП | | Сечь Д.Е. | |  | 10.19 | | | |
| | | | | | | | | |
| Вед.спец. | | Котенева О.Н. | |  | 10.19 | | | |
| | | | | | | | | |
| Н.контроль | | Сечь Д.Е. | |  | 10.19 | | | |
| | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ППТ | 1 | 43 |
| | | | | | | МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» | | |

Значения основных климатических элементов приведены в таблице 1.

Таблица 1

| Характеристика, месяцы | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | Год |
|-------------------------|------|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|------|
| Температура воздуха, °С | | | | | | | | | | | | | |
| Средняя | -1,8 | 0,9 | 4,2 | 10,9 | 16,8 | 20,4 | 23,2 | 22,7 | 17,4 | 11,6 | 5,1 | 0,4 | 10,8 |
| Абс. миним. | -36 | -33 | -21 | -10 | -2 | 4 | 8 | 4 | -2 | -10 | -23 | -29 | -36 |
| Абс. максим. | 20 | 22 | 32 | 34 | 36 | 38 | 40 | 42 | 38 | 35 | 30 | 23 | 42 |
| Осадки, мм | | | | | | | | | | | | | |
| Средняя сумма | 61 | 63 | 63 | 57 | 63 | 67 | 61 | 47 | 41 | 57 | 68 | 77 | 725 |
| Скорость ветра, м/с | | | | | | | | | | | | | |
| Средняя | 2,8 | 3,2 | 3,6 | 3,4 | 3,1 | 2,7 | 2,6 | 2,5 | 2,4 | 2,5 | 2,7 | 2,8 | 2,5 |

Среднегодовая сумма осадков составляет 725мм. Распределение осадков в году неравномерное. Снежный покров неустойчив. Средняя дата появления снежного покрова 8 декабря. Среднее число дней со снегом - 42.

Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 4 до 8см, максимальная 71.

Краснодар характеризуется сравнительно небольшой скоростью ветра (2.5 м/сек). В течение всего года в городе господствуют ветры восточного и западного направлений (30%) и северо-восточного и юго-западного (37%). Наибольшее число дней с сильным ветром (более 15 м/сек) составляет 39.

По приложению Ж редакция СНиП 2.01.07-85* для г. Краснодара принимаются:

- снеговой район - II (карта 1)
- ветровой район по средней скорости ветра, м/сек, за зимний период – 5 (карта 2).
- ветровой район по давлению ветра IV (карта 3);
- по толщине стенки гололеда III (карта 4);

- по среднемесячной температуре воздуха (°С), в январе - район 0° (карта 5);
 - по среднемесячной температуре воздуха (°С), в июле - район 25° (карта 6);
 - по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры (°С), в январе - район 15° (карта 7);
 - ветровой район III, расчетное значения ветрового давления 0,45 кПа (СНКК 20-303-2002);
 - снеговой район II, расчетное значения веса снегового покрова земли 1,2 кПа (СНКК 20-303-2002);
 - расчетная температура наиболее холодной пятидневки – «минус» 23°С;
- Для данного района промерзание грунтов составляет 0,8 м (в соответствии с п. 2.27 СП 22.13330.2011(Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83).
- Зона влажности 3 (сухая) – СП 131.13330.2012 (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99).

1.3. Характеристика существующего состояния территории.

На сегодняшний день планируемая территория свободна от застройки, ценных зеленых насаждений и коммуникаций. Площадка в большей степени занята травянистой растительностью. Ранее участок использовался для возделывания сельхоз угодий, но сейчас территория переведена для использования в целях жилищного строительства и исключает на ней возделывание с использованием химикатов, в связи с расположением в непосредственной близости объектов жилого назначения.

Участок ограничен:

- с северной поселком Лорис;
- с юга, существующей индивидуальной жилой застройкой (мкр. Новознаменский);
- с запада, железной дорогой;
- с востока автомобильной дорогой м-4 «Дон».

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------|------|
| | | | | | | 1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2 | Лист |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | 3 |

В целом, территория планируемого участка и окружающая его местность в санитарно-гигиеническом отношении пригодна для освоения под жилищное строительство, с учетом проведения определенных мероприятий.

До осуществления строительства необходимо произвести инженерную подготовку и возможно рекультивацию.

1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)

Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории) представляют собой градостроительные регламенты и обременения, которые необходимо соблюдать при проектировании. Все планировочные ограничения можно представить в четырех категориях:

– ограничения природного характера (зоны охраны объектов, которые необходимо защищать от влияния антропогенных факторов, в том числе водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, особо охраняемые природные территории и т.п.);– ограничения техногенного характера, связанные с объектами человеческой деятельности (санитарно-защитные зоны, охранные зоны инженерных сетей и сооружений и т.д.);

- ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

– естественные рубежи, фактически сложившиеся рельеф, существующая застройка, геологические и иные особенности территории, которые необходимо учитывать при освоении новых территорий под размещение объектов капитального строительства.

Все вышеописанные зоны, являясь планировочными ограничениями, учитывались при принятии проектных решений.

Ограничения природного характера

- Фоновая сейсмичность района проектируемого строительства по СП 14.13330.2014 "Строительство в сейсмических районах" СНиП II-7-81* (карта ОСР-97-А) и по СНКК 22-301-2001 (Строительные нормы Краснодарского края) - принята 7 баллов.

В соответствии со сведениями ИСОГД от 14.08.2019г № 29/9206-1 в границах проектируемой территории расположены:

- II пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин;
- III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Сведения о границах особо охраняемых природных территориях в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - отсутствуют.

Ограничения техногенного характера

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------|------|
| | | | | | | 1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2 | Лист |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | 5 |

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

В соответствии со сведениями ИСОГД от 14.08.2019г № 29/9206-1 в границах проектируемой территории расположены:

- санитарно-защитная зона и зона ограничений застройки в направлении азимутов излучения ПРТО;

- санитарно-защитная зона предприятий – санитарно-защитная зона для 2-х промплощадок предприятия ЗАО «Лорис».

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

Согласно сведений управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-19-12184/19 от 03.10.2019, по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, материалам архива Управления, в границах рассматриваемого земельного участка расположены объекты археологического наследия и их границы зон охраны:

- «Курганная группа «Рассвет 1», пос. Знаменский, НПО «Прогресс», 3,6 км к западу от поселка;

- «Курганная группа «Рассвет 5», пос. Знаменский, НПО «Прогресс», 2,25 км к северо-западу от поселка.

«Курганная группа «Рассвет 4», пос. Знаменский, НПО «Прогресс», 7 км к востоку-северо-востоку от северо-восточной окраины поселка, согласно корректировке раздела «Охрана объектов культурного наследия», выполненная НАО «Наследие Кубани» в 2019 году, не входит в границы проектируемой территории.

Памятники археологии приняты на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 № 313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края».

На территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия (п. 1 ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

В соответствии с п. 2 ст. 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ в случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном статьей 45.1 указанного Федерального закона, с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов.

В соответствии с ч.3 ст.11 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края» в качестве предупредительной меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются границы зон охраны в зависимости от общей видовой принадлежности объекта культурного наследия и в соответствии с дан-

ными государственного учета объектов культурного наследия. Для сохранения объектов археологического наследия:

- курганов высотой до 1 метра установлены границы зон охраны в размере 50 метров от границ памятника по всему его периметру;

- курганов высотой до 2 метров установлены границы зон охраны в размере 75 метров от границ памятника по всему его периметру; | - курганов высотой до 3 метров установлены границы зон охраны в размере 125 метров от границ памятника по всему его периметру;

- курганов высотой свыше 3 метров установлены границы зон охраны в размере 150 метров от границ памятника по всему его периметру.

В границах зон охраны объекта археологического наследия, установленных ч. 3 ст. 11 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 №3223- КЗ, до утверждения в установленном порядке границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия работы, не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта археологического наследия, в том числе сельскохозяйственные работы, работы по благоустройству и озеленению территории, не нарушающие природный ландшафт.

В соответствии с ч. 4 ст. 99 Земельного кодекса РФ, использование земельных участков, расположенных в зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

В соответствии с п. 4 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать схему границ территорий объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются границы территорий объектов культур-

ного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий (п. 7 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В 2019 году НАО «Наследие Кубани» была разработана корректировка раздела «Охрана объектов культурного наследия» в составе «Генерального плана городского округа муниципального образования город Краснодар относительно земельного массива общей площадью 2803.2 га, расположенного на территории поселка Знаменский и микрорайона Новознаменский», в которой отображены территории и границы зон охраны выше указанных объектов археологического наследия.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проект планировки территории определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы композиционного решения застройки, культурно-бытовое, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденного Решением городской Думы от 30.01.2007 N 19 п.6, проектируемая территория расположена в следующих зонах: в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – **Ж.2**, в общественно-деловой зоне местного значения – **ОД.2** и в зоне инженерной и транспортной инфраструктуры – **ИТ**.

Для которых установлены соответствующие регламенты, учет которых необходим при размещении каждого конкретного объекта капитального строительства.

Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, ман-

галов, вольеров). Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра. Максимальное количество надземных этажей зданий – 16. Максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Категория земель - земли населенных пунктов.

На основном чертеже проекта планировки «Чертеж планировки территории» (Лист 1, Том 1), приведено зонирование территорий в целях определения границ зон планируемого размещения объектов различного функционального назначения (социально-культурного, административного, общественно-делового, жилого и иных объектов капитального строительства), красные линии, разделяющие границы земельных участков и границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

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

- многоэтажной жилой застройки (12-16 этажей);
- общественно-делового и коммерческого назначения;
- объектов социального назначения (общеобразовательных учреждений, дошкольных образовательных организаций, поликлиник);
- профессионального образовательного учреждения;
- многоуровневых автостоянок постоянного хранения автомобилей жителей;
- пожарного депо.

Земельные участки общего пользования, выделенные красными линиями, предполагаются для размещения улиц, проездов, автомобильных дорог, бульваров, автостоянок, остановок общественного транспорта и объектов инженерной инфраструктуры, а также линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения).

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.

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 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

Размещение объектов регионального значения данным проектом не предусматриваются.

Размещение объектов местного значения - автомобильных дорог, соответствует генеральному плану МО г.Краснодар.

Так же в границах проектируемой территории предусматривается размещение объектов местного значения (автомобильных дорог, дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, объектов спорта, включающих отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплексы).

Документация по планировке территории полностью соответствует генеральному плану развития МО г.Краснодар.

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

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, на основании решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 № 57 п. 12 «О внесении изменений в решение 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 общественно-деловой зоне местного значения – **ОД.2** и в зоне инженерной и транспортной инфраструктуры – **ИТ**.

Зона застройки многоэтажными жилыми домами – Ж.2

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 - 24;

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

Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 1.3.3 раздела 1.3 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Общественно-деловая зона местного значения – **ОД.2**

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 - 24;

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

Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 2.2.3 раздела 2.2 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры – 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 - 6;

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

Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 5.3 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единствен-

ным видом разрешенного использования которых является вид "Коммунальное обслуживание" (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0), не подлежат установлению.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Проектом предусматривается комплексная застройка многоэтажными жилыми домами (12-16 этажей) с объектами обслуживания населения, социальными объектами и объектами инженерно-транспортной инфраструктуры.

Так же в границах проектируемой территории предусматривается размещение двух спортивно-рекреационных зон, профессионального образовательного учреждения, пожарного депо и озелененных территорий общего пользования

Предлагаемая архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование нового крупного района прилегающего к автомобильной дороге м-4 «Дон» и территории микрорайона Новознаменского в Карасунском 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 12-16 этажей, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественно делового назначения.

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

Проектом предусматривается размещение двух отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 300 и 350, двух комплексов из двух ДОО общей вместимостью 500 мест и восемь комплексов из двух ДОО общей вместимостью 600 мест (всего 6450 мест), две общеобразовательные организации по 1550 учащихся и пять общеобразовательных организаций по 1100 учащихся (всего 8600 учащихся), а также три поликлиники по 400 посещений в смену (всего на 1200 посещений в смену), пожарного депо, профессионального образовательного учреждения.

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.

Социальная инфраструктура

Проектом предусматривается размещение двух отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 300 и 350, двух комплексов из двух ДОО общей вместимостью 500 мест и восемь комплексов из двух ДОО общей вместимостью 600 мест (всего 6450 мест), две общеобразовательные организации по 1550 учащихся и пять общеобразовательных организаций по 1100 учащихся (всего 8600 учащихся), а также три поликлиники по 400 посещений в смену (всего на 1200 посещений в смену).

Общая площадь объектов социального назначения (школа, ДОО, поликлиника) составляет 39,1 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 градостроительного проектирования г. Краснодар, где дети дошкольного возраста составляют 104 ребенка на 1000 жителей.

Расчет потребности социальных объектов:

$61700 * 104 / 1000 = 6417$ детей дошкольного возраста. Проектом предусмотрено строительство двух отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций на 300 и 350, двух комплексов из двух ДОО общей вместимостью 500 мест и восемь комплексов из двух ДОО общей вместимостью 600 мест. Общее количество в детских дошкольных образовательных организациях составляет **6450 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:

$61700 * 126 / 1000 = 7774$ детей школьного возраста. Проектом предусмотрено строительство двух общеобразовательных организаций по 1550 учащихся и пяти общеобразовательных организаций по 1100 учащихся. Общее количество учащихся в общеобразовательных организациях составляет **8600 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.

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

Расчет потребности социальных объектов:

$$61700 \cdot 18,15 / 1000 = 1120 \text{ посещений в смену.}$$

Проектом предусмотрено размещение трех отдельностоящих поликлиник по 400 посещений в смену (две взрослых и одна детская) всего на **1200 посещений в смену.**

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

Так же в восточной стороне участка на территории, прилегающей к М-4 «Дон» будет располагаться медицинский кластер (объект регионального значения), который не входит в границы проектирования. В проектируемом медицинском кластере будут размещаться: онкологический центр, больница скорой медицинской помощи, станция скорой медицинской помощи, наркологический диспансер с поликлиникой и реабилитационным центром, инфекционная больница. Медицинский кластер будет на 100% обеспечивать потребность жителей нового района в учреждениях здравоохранения.

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 м² общей площади помещений для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона на 1000 человек.

$$61700 \cdot 70 / 1000 = 4319 \text{ м}^2$$

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------|------|
| | | | | | | 1209-М3/2019 - ДПТ - ПЗ 2 | Лист |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | 19 |

Проектом предусматривается определение границ территории спорта, ориентировочной площадью 14,6 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. Для индивидуальной жилой застройки проектом предусмотрены территории для размещения объектов социального и культурно-бытового назначения. 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).

Коммунальная инфраструктура

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

климатический район для проектирования –IIIБ

расчетная зимняя температура для отопления - минус 19

расчетная летняя температура (параметр А) - + 28.6,

средняя годовая температура для отопления - +20С

продолжительность отопительного периода – 149 дней

Сейсмичность района – менее 7 баллов.

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

Расчетное население 61700 человек.

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------|------|
| | | | | | | 1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2 | Лист |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | 20 |

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.

Транспортная инфраструктура.

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

Для полноценного развития данной территории необходимо строительство ряда магистралей общегородского значения, эстакад, переходов через железнодорожные пути с целью прямого выхода в зону сложившейся застройки северной, западной и южной частей города.

Проектируемая территория с запада примыкает к Федеральной автомобильной дороге М–4 «Дон», являющейся восточным обходом города Краснодара. Проектом предусматривается автомобильная развязка клеверного типа, на пересечении автомобильной дороги М–4 «Дон» с проектируемой магистралью общегородского значения непрерывного движения с выходом на улицу Тихорецкую.

Проектом предусматриваются магистральные улицы районного значения (транспортно-пешеходные) для организации транспортной и пешеходной связи между жилыми районами проектируемой территории, а также для выхода на магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения. Магистральные 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 парковки, а также подземные автостоянки внутри жилых районов.

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

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 магистральным улицам районного значения.

Расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта принято не более 300м.

Так же проектом разработаны основные пути движение велосипедного транспорта. Проектом предусмотрено создание сети межквартальных велосипедных 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 дальнейших 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.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры

Таблица 2

| № п/п | Показатели | Единица измерения | Значения показателя |
|--|--|-----------------------------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | | | |
| 1 | Детские дошкольные учреждения | мест | 6450 |
| 2 | Общеобразовательные школы | учащихся | 8600 |
| 3 | Поликлиники | посещений в смену | 1200 |
| 4 | Аптеки | объект | 12 |
| 5 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | м ² | 4319 |
| 6 | Спортивный зал общего пользования в физкультурно-спортивном центре жилого района | м ² | 4319 |
| 7 | Бассейны | м ² зеркала воды | 1420 |
| 8 | Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности | м ² | 3400 |
| 9 | Танцевальные залы | мест | 370 |
| 10 | Клубы | мест | 4936 |
| 11 | Кинотеатры | мест | 1850 |
| 12 | Залы аттракционов | м ² | 185 |
| 13 | Магазины продовольственных товаров | м ² торг.площ | 6170 |
| 14 | Магазины непродовольственных товаров | м ² торг.площ | 11106 |
| 15 | Рыночные комплексы | м ² торг.площ | 1850 |
| 16 | Предприятия общественного питания | мест | 2468 |
| 17 | Магазины кулинарии | м ² | 370 |
| 18 | Предприятия бытового обслуживания | мест | 555 |
| 19 | Прачечные | кг | 7404 |
| 20 | Химчистки | кг | 703 |
| 21 | Отделение связи | объект | 4 |
| 22 | Отделение банков | объект | 5 |
| 23 | Отделение Сбербанка | объект | 5 |
| 24 | Юридическая консультация | мест | 5 |

| № п/п | Показатели | Единица измерения | Значения показателя |
|----------|--------------------------------------|----------------------|------------------------|
| 25 | Жилищно-эксплуатационные организации | объект | 5 |
| 26 | Пункт приема вторичного сырья | объект | 5 |
| 27 | Гостиницы | мест | - |
| 28 | Общественные уборные | объект | 60 |

Таблица 3

Обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктуры

Таблица 4

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

Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории представлены на листе 6 «Материалов по обоснованию».

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

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

- оповещение населения об опасности, его информирование о порядке действий в сложившихся чрезвычайных условиях;
- эвакуацию и рассредоточение;
- инженерную защиту населения и территорий;
- радиационную и химическую защиту;
- медицинскую защиту;
- обеспечение пожарной безопасности;
- подготовку населения в области ГО и защиты от ЧС и другие.

Проектируемая территория находится в г. Краснодар и относится, согласно Постановлению Правительства РФ от 3 октября 1998 г. N 1149 "О порядке отнесения территорий к группам по гражданской обороне", ко второй группе территорий по гражданской обороне, т.к. население города не превышает 1000 тыс.чел.

На участке и близлежащей территории нет объектов и организаций, отнесенных к какой-либо категории по гражданской обороне. В 40 км зоне нет объектов использования атомной энергии, поэтому возможное радиоактивное загрязнение исключено. Так же отсутствуют пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

На территории города Краснодара нет химически опасных объектов. Автозаправочные станции расположены на расстоянии более 3 км от площадки и в случае взрыва или возгорания не окажут воздействия на рассматриваемую территорию.

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ;

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

Основная техногенная нагрузка на окружающую среду происходит от территорий, где сосредоточены населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты коммунального сектора, а также объекты транспортной инфраструктуры.

Источниками ЧС природного характера на территории г. Краснодара являются: землетрясения (согласно комплекту карт и списку населенных пунктов РФ приведенному в своде правил СП 14.13330.2014 (актуализированная редакция СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»), расчетная сейсмическая интенсивность г. Краснодара в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности - сейсмической опасности - А (10%), В (5%) и С (1%) в течение 50 лет составляет 7 баллов), ураганный ветер, сильный и порывистый ветер, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипание снега, обледенения, подтопления при ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 С.

При анализе площадки, согласно приложения Б, СНиП 22-01-95 «ГЕОФИЗИКА ОПАСНЫХ ПРИРОДНЫХ ВОЗДЕЙСТВИЙ», на участке нет категорийных опасных природных процессов, проявление которых, оказывает вредное или

разрушительное воздействие на живые организмы, народнохозяйственные объекты и среду обитания.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

Проведение работ по организации поверхностного стока, восстановление естественного стока в системе каналов создадут благоприятные условия для строительства на площадях, отнесенных к условно-благоприятным.

Защитные мероприятия от опасных природных явлений на проектируемой территории направлены на устранение основных причин опасных геологических процессов и должны быть разработаны в полном объеме на стадии рабочего проекта.

Объекты, которые не допускают перерывов в теплоснабжении и газоснабжении, обеспечиваются резервными видами топлива или вторым вводом газа от разных распределительных газопроводов.

Система оповещения населения.

В соответствии с постановлением Главы администрации Краснодарского края от 13 августа 1998 г. № 461 «О создании единой дежурно-диспетчерской службы в городах, районах Краснодарского края», а также постановлением от 25.11.2009 г. №441 «О создании Единой дежурно-диспетчерской службы» в городе Краснодаре создана единая дежурно-диспетчерская служба (ЕДДС), предназначенная для повышения оперативности реагирования органов местного самоуправления и служб гражданской обороны на угрозу или возникновение ЧС мирного и военного характера, эффективности взаимодействия привлекаемых сил и средств постоянной готовности, слаженности их совместных действий.

Система оповещения должна обеспечивать доведение сигналов сиренами, оснащенными сиренами централизованного запуска с учетом 100 % оповещения. Радиосеть (проводная и беспроводная) должна иметь требуемое число

радиоточек. По требованию Главного управления МЧС России по Краснодарскому краю разделом «Мероприятия ГО и ЧС» предлагается:

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

- установка сирен С-40 с ПУ П 164А (100 % оповещение) с дистанционным включением и подключением к территориальной автоматизированной системе централизованного оповещения Краснодарского края.

При разработке рабочих проектов проектируемых зданий необходимо предусмотреть установку теле-радиотрансляционных устройств проводного\беспроводного вещания, в местах проживания и временного нахождения населения в местах расположения персонала зданий культурно- бытового назначения и работающих на объектах людей.

На последующих стадиях проектирования необходимо выполнить расчеты эвакуации (в особый период) в расчетное время с определением количества, емкости и расположения сборных эвакуационных пунктов в зависимости от радиуса доступности и времени сбора людей и привлекаемых транспортных средств.

Аварийно-спасательные формирования, оснащенные спасательной техникой, соответствующей условиям и специфике спасения людей необходимо поддерживать в постоянной готовности.

Целью разработки мероприятий по пожарной безопасности в проекте планировки является обеспечение защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров.

На листе 7 тома 2 «Вариант планировочного и объемно пространственного решения застройки в соответствии с проектом планировки территории» указано размещение предполагаемых объектов капитального строительства, размещение которых было выполнено с учетом требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах

защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», согласно таб 1, которого минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, приняты 5-8 метров, при учете что класс функциональной пожарной опасности располагаемых зданий Ф1.

К ним относятся:

- здания детских дошкольных образовательных учреждений, (Ф1.1);
- жилые многоквартирные дома, в том числе с апартаментами (Ф1.3);

Помещения в этих зданиях, как правило, используются круглосуточно, контингент людей в них может иметь различный возраст и физическое состояние, для этих зданий характерно наличие спальных помещений.

Пожарное депо - объект пожарной охраны, в котором расположены помещения для хранения пожарной техники и ее технического обслуживания, служебные помещения для размещения личного состава, помещение для приема извещений о пожаре, технические и вспомогательные помещения, необходимые для выполнения задач, возложенных на пожарную охрану. Проектом не предусматривается размещение на данной территории пожарного депо, так как оно согласно схеме размещения, пожарных депо «Генерального плана города Краснодара», располагается в радиусе нормативной доступности. Дислокация подразделений пожарной охраны на территории жилой застройки должна соответствовать условиям, при которых время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 15 минут.

Антитеррористические мероприятия.

Согласно постановлению Главы администрации Краснодарского края № 22 от 23.01.1996 г. «О программе очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 12.04.1995 г. № ВЧ-ПЧ-10851 «Рекомендации Министра РФ по делам ГО ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий» С.К. Шойгу

от 24.03.1995 г., разработана «Программа очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов».

Программа направлена на предупреждение чрезвычайных ситуаций и представляет собой комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно в целях максимально возможного уменьшения риска возникновения опасности для здоровья от взрывоопасных предметов, а также снижения размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

В случае несанкционированного нападения на объекты проектируемой жилой застройки вооруженных лиц, взрыва, крупного пожара, служба охраны (обслуживающий персонал) или первый заметивший должны немедленно, по имеющимся каналам связи, передать тревожное сообщение:

1. В Единую службу спасения г. Краснодара по телефону 01.
2. Оперативному дежурному Краснодарского УВД по телефону 02.
3. В территориальный отдел ФСБ.

6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

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

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

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

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

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

Растения для озеленения следует подбирать в основном быстрорастущие с наиболее ранним наступлением их защитного действия, а также ранним смыканием крон для сокращения затрат по уходу за ними. При этом учитывается долговечность и устойчивость растений против неблагоприятных климатических условий, а также против вредных насекомых и грибковых заболеваний. При подборе устойчивых к токсинам видов предпочтение следует отдавать растениям с плотной, хорошо облиственной кроной (тополь канадский, шелковица белая, софора японская и др.).

Для озеленения пригодно большинство наиболее распространенных деревьев и кустарников: дуб красный, липа мелколистная, осина, клен ясенелистный, тополь бальзамический, канадский, ясень зеленый, обыкновенный, акация желтая, бересклет европейский, бузина красная, жимолость татарская, ирга колосистая, пузыреплодник калинолистный, сирень обыкновенная, венгерская, смородина красная, черная, снежноягодник, чубушник обыкновенный и др.

Из цветочных растений относительно устойчивы следующие виды: антуриум, вербена гибридная, тагетес, виола, астра, а из газонных трав – мятлик луговой, овсяница красная, райграс пастбищный.

В результате анализа системы открытых пространств при оценке функционального зонирования территории, выявлены положительные аспекты влия-

ния создаваемого искусственного ландшафта (бульвары, скверы, озелененные территории) на планировочные, функциональные и пространственные взаимосвязи с различными элементами жилого района и прилегающих территорий.

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно-градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа и создаваемых зеленых массивов. Высокое качество функционально-планировочной и архитектурно-пространственной организации жилого района рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально-эстетический комфорт и благоприятность проживания.

На территории также решаются вопросы инсоляции и регулирования микроклимата. Все здания и сооружения размещаются на участке с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий». Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева нашей внешней среды.

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

7. Красные линии

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планиров-

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------|------|
| | | | | | | 1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2 | Лист |
| | | | | | | | 33 |
| | | | | | | | |

| № точек | Координаты | |
|------------|------------|------------|
| | X | Y |
| – | – | – |
| 22 | 483112.99 | 1387791.02 |
| 23 | 483216.22 | 1387904.69 |
| 24 | 482955.02 | 1388055.07 |
| 25 | 482853.38 | 1387940.49 |
| – | – | – |
| 26 | 482946.7 | 1387607.9 |
| 27 | 483064.82 | 1387737.98 |
| 28 | 482805.95 | 1387887.02 |
| 29 | 482506.18 | 1387549.04 |
| 30 | 482528.46 | 1387546.12 |
| 31 | 482557.54 | 1387543.25 |
| 32 | 482590.83 | 1387541.26 |
| 33 | 482623.14 | 1387540.63 |
| 34 | 482662.61 | 1387541.6 |
| 35 | 482728.26 | 1387547.5 |
| 36 | 482790.68 | 1387558.16 |
| 37 | 482837.57 | 1387569.53 |
| 38 | 482880.69 | 1387582.65 |
| 39 | 482919.18 | 1387596.62 |
| – | – | – |
| 40 | 484030.94 | 1389592.7 |
| 41 | 484037.24 | 1389879.96 |
| 42 | 484068.72 | 1389879.18 |
| 43 | 484068.79 | 1389884.08 |
| 44 | 484091.14 | 1389883.93 |
| 45 | 484092.11 | 1389932.96 |
| 46 | 484089.06 | 1389937.15 |
| 47 | 484065.98 | 1389961.61 |
| 48 | 484016.35 | 1389962 |
| 49 | 483999.47 | 1389924.46 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2

Лист

34

| № точек | Координаты | |
|------------|------------|------------|
| | X | Y |
| 50 | 483976.93 | 1389872.01 |
| 51 | 483966.64 | 1389835.88 |
| 52 | 483957.31 | 1389787.64 |
| 53 | 483953.1 | 1389741.39 |
| 54 | 483953.06 | 1389687.78 |
| 55 | 483955.42 | 1389639.46 |
| 56 | 483959.58 | 1389595.41 |
| 57 | 484024.65 | 1389592.94 |
| — | — | — |
| 58 | 483399.05 | 1389626.92 |
| 59 | 483403.42 | 1389974.3 |
| 60 | 482852.68 | 1389981.22 |
| 61 | 482848.28 | 1389633.84 |
| — | — | — |
| 62 | 483159.12 | 1388375.88 |
| 63 | 483194.82 | 1388418.28 |
| 64 | 483226.43 | 1388460.93 |
| 65 | 483256.21 | 1388506.45 |
| 66 | 483281.83 | 1388551.07 |
| 67 | 483309.04 | 1388606.07 |
| 68 | 483334.01 | 1388666.79 |
| 69 | 483351.78 | 1388719.75 |
| 70 | 483367 | 1388776.73 |
| 71 | 483373.75 | 1388808.26 |
| 72 | 483382.86 | 1388863.92 |
| 73 | 483389.08 | 1388928.79 |
| 74 | 483390.69 | 1388978.88 |
| 75 | 482840.39 | 1388985.79 |
| 76 | 482838.73 | 1388870.63 |
| 77 | 482833.74 | 1388826.98 |
| 78 | 482824.95 | 1388785.9 |
| 79 | 482813.12 | 1388748.06 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2

Лист

35

| № точек | Координаты | |
|------------|------------|------------|
| | X | Y |
| 80 | 482799 | 1388713.7 |
| 81 | 482782.11 | 1388680.74 |
| 82 | 482761.31 | 1388647.54 |
| 83 | 482742.78 | 1388622.6 |
| 84 | 482718.67 | 1388594.86 |
| 85 | 482491.81 | 1388339.09 |
| 86 | 482912.06 | 1388097.07 |
| — | — | — |
| 87 | 483506.16 | 1388208.35 |
| 88 | 483543.74 | 1388249.82 |
| 89 | 483731.18 | 1388456.6 |
| 90 | 483758.53 | 1388493.05 |
| 91 | 483788.06 | 1388538.23 |
| 92 | 483812.58 | 1388587.71 |
| 93 | 483828.62 | 1388631.76 |
| 94 | 483839.06 | 1388672.18 |
| 95 | 483845.39 | 1388710.03 |
| 96 | 483848.83 | 1388757.83 |
| 97 | 483853.07 | 1388973.07 |
| 98 | 483450.91 | 1388978.12 |
| 99 | 483448.91 | 1388922.97 |
| 100 | 483442.4 | 1388856.16 |
| 101 | 483432.74 | 1388797.12 |
| 102 | 483425.37 | 1388762.69 |
| 103 | 483409.27 | 1388702.44 |
| 104 | 483390.27 | 1388645.81 |
| 105 | 483363.75 | 1388581.32 |
| 106 | 483334.8 | 1388522.79 |
| 107 | 483307.39 | 1388475.06 |
| 108 | 483275.69 | 1388426.6 |
| 109 | 483241.99 | 1388381.13 |
| 110 | 483205.31 | 1388337.26 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2

Лист

36

| № точек | Координаты | |
|------------|------------|------------|
| | X | Y |
| 111 | 482965 | 1388066.59 |
| 112 | 483226.49 | 1387916 |
| 113 | 483262.46 | 1387955.61 |
| 114 | 483348.4 | 1388050.99 |
| 115 | 483373.93 | 1388074.99 |
| 116 | 483374.95 | 1388076 |
| 117 | 483382.68 | 1388083.57 |
| 118 | 483475.59 | 1388174.63 |
| 119 | 483499.69 | 1388201.22 |
| — | — | — |
| 120 | 482437.26 | 1387561.76 |
| 121 | 482752.86 | 1387917.58 |
| 122 | 482332.61 | 1388159.54 |
| 123 | 482129.12 | 1387930.18 |
| 124 | 482117.86 | 1387916.85 |
| 125 | 482107.8 | 1387903.72 |
| 126 | 482093.36 | 1387882.41 |
| 127 | 482082.63 | 1387863.51 |
| 128 | 482071.76 | 1387841.85 |
| 129 | 482061.76 | 1387818.02 |
| 130 | 482052.17 | 1387789.75 |
| 131 | 482044.77 | 1387758.46 |
| 132 | 482023.29 | 1387645.37 |
| — | — | — |
| 133 | 482800.29 | 1387971.06 |
| 134 | 482901.92 | 1388085.64 |
| 135 | 482481.64 | 1388327.62 |
| 136 | 482380 | 1388213.03 |
| — | — | — |
| 137 | 483854.25 | 1389033.06 |
| 138 | 483865.18 | 1389591.05 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2

Лист

37

| № точек | Координаты | |
|------------|------------|------------|
| | X | Y |
| 139 | 483458.68 | 1389596.16 |
| 140 | 483451.66 | 1389038.12 |
| — | — | — |
| 141 | 483957.81 | 1390026.92 |
| 142 | 484066.92 | 1390269.6 |
| 143 | 484075.6 | 1390618.16 |
| 144 | 483940.06 | 1390755.29 |
| 145 | 482879.69 | 1390782.05 |
| 146 | 482858.29 | 1390058.85 |
| 147 | 482921.74 | 1390057 |
| 148 | 483897.59 | 1390028.68 |
| — | — | — |
| 149 | 481966.16 | 1387773.38 |
| 150 | 481972.05 | 1387799.88 |
| 151 | 481977.63 | 1387819.83 |
| 152 | 481985.02 | 1387841.92 |
| 153 | 481993.65 | 1387863.78 |
| 154 | 482007.03 | 1387892.3 |
| 155 | 482025.64 | 1387925.01 |
| 156 | 482043.85 | 1387951.81 |
| 157 | 482069.27 | 1387983.27 |
| 158 | 482261.78 | 1388200.32 |
| 159 | 482092.07 | 1388298.03 |
| 160 | 482071.06 | 1388312.78 |
| 161 | 482054.75 | 1388325.95 |
| 162 | 482039.43 | 1388339.93 |
| 163 | 482021.5 | 1388358.63 |
| 164 | 481962.04 | 1388359.37 |
| 165 | 481956.13 | 1388144.97 |
| 166 | 481955.7 | 1388129.38 |
| 167 | 481948.2 | 1387856.91 |
| 168 | 481934.09 | 1387860.54 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2

Лист

38

| № точек | Координаты | |
|------------|------------|------------|
| | X | Y |
| 169 | 481857.02 | 1387880.38 |
| 170 | 481836.07 | 1387885.77 |
| 171 | 481681.84 | 1387925.47 |
| 172 | 481592.65 | 1387943.66 |
| 173 | 481489.59 | 1387964.67 |
| 174 | 481415.67 | 1388044.24 |
| 175 | 481266.36 | 1388117.27 |
| 176 | 481188.02 | 1388154.61 |
| 177 | 481217.19 | 1388121.62 |
| 178 | 481231.56 | 1388103.28 |
| 179 | 481243.29 | 1388086.05 |
| 180 | 481252.97 | 1388069.82 |
| 181 | 481262.62 | 1388051.17 |
| 182 | 481273.36 | 1388026.09 |
| 183 | 481281.53 | 1388002.82 |
| 184 | 481291.67 | 1387968.95 |
| 185 | 481300.44 | 1387932.34 |
| 186 | 481306.03 | 1387902.17 |
| 187 | 481311.58 | 1387858.38 |
| 188 | 481314.02 | 1387819.85 |
| 189 | 481314.09 | 1387778.01 |
| 190 | 481310.75 | 1387728.78 |
| 191 | 481303.61 | 1387679.31 |
| 192 | 481334.83 | 1387695.49 |
| 193 | 481364.14 | 1387707.97 |
| 194 | 481398.31 | 1387719.53 |
| 195 | 481423.46 | 1387726.12 |
| 196 | 481448.84 | 1387731.2 |
| 197 | 481478.45 | 1387735.22 |
| 198 | 481502.17 | 1387736.99 |
| 199 | 481525.29 | 1387737.48 |
| 200 | 481553.56 | 1387736.45 |
| 201 | 481571.78 | 1387734.83 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2

Лист

39

| № точек | Координаты | |
|------------|------------|------------|
| | Х | У |
| 202 | 481590.02 | 1387732.44 |
| 203 | 481603.06 | 1387730.25 |
| 204 | 481729.37 | 1387704.74 |
| 205 | 481944.87 | 1387661.22 |
| — | — | — |
| 206 | 482658.28 | 1388647.35 |
| 207 | 482680.42 | 1388672.74 |
| 208 | 482695.23 | 1388692.68 |
| 209 | 482712.52 | 1388720.27 |
| 210 | 482726.31 | 1388747.19 |
| 211 | 482737.83 | 1388775.24 |
| 212 | 482747.53 | 1388806.24 |
| 213 | 482754.74 | 1388839.91 |
| 214 | 482759.28 | 1388879.71 |
| 215 | 482760.39 | 1388986.79 |
| 216 | 482660.51 | 1388988.05 |
| 217 | 482659.56 | 1388895.93 |
| 218 | 482657.73 | 1388867.38 |
| 219 | 482652.69 | 1388838.79 |
| 220 | 482644.09 | 1388809.86 |
| 221 | 482635.56 | 1388789.19 |
| 222 | 482625.88 | 1388770.24 |
| 223 | 482612.58 | 1388749.14 |
| 224 | 482602.83 | 1388736.11 |
| 225 | 482594.09 | 1388725.71 |
| 226 | 482220.7 | 1388304.74 |
| 227 | 482309.21 | 1388253.79 |
| — | — | — |
| 228 | 482742.43 | 1390030.09 |
| 229 | 482742.48 | 1390035.67 |
| 230 | 482744.02 | 1390167.61 |
| 231 | 482746.53 | 1390460.53 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 2

Лист

40

| № точек | Координаты | |
|------------|------------|------------|
| | X | Y |
| 232 | 482748.27 | 1390632.54 |
| 233 | 482749.13 | 1390717.59 |
| 234 | 482749.56 | 1390776.13 |

8. Обоснование очередности планируемого развития территории

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

Очередность планируемого развития территории обуславливается потребностью населения в различных инфраструктурах социального, коммунального и транспортного назначения. Целесообразно первым этапом осуществить частичное возведение многоэтажной жилой застройки в рамках одного элемента планировочной структуры (квартала), далее подключения всех необходимых инженерных сетей для данных объектов капитального строительства. Второй очередью предполагается застройка части социальных объектов для обслуживания населения (детских образовательных организаций, школы, поликлиники и объектов общественно-делового назначения). Далее освоение территории с целью размещения рекреационных зон, а так же объектов транспортной инфраструктуры.

Такую закономерность предусмотреть на всех этапах проектирования. Очередность этапов расписана далее.

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

Первым этапом проектирования и строительства предусматривается освоение кварталов № 3 и 11, в составе которых запроектированы объекты жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения и подземными парковками для постоянного хранения автомобилей, отдельностоящие объекты общественно-делового назначения, две многоуровневые автостоянки по 500 маш/мест каждая, а так же основные объекты социального значения (ДОО общим количеством 1700 мест, две школы по 1100 учащихся и поликлиника на 400 посещений в смену).

Вторым этапом освоение квартала №2 (в составе, которого запроектированы объекты жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения подземными парковками для постоянного хранения автомобилей), ДОО общим количеством на 600 мест и профессиональное образовательное учреждение и квартала №12 (территория спортивной и рекреационной зоны). Так же проектом предусматривается размещение кустов водозаборов.

Третьим этапом кварталы № 4 и 10 (в составе которых запроектированы объекты жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения и подземными парковками для постоянного хранения автомобилей, отдельностоящие объекты общественно-делового назначения, три многоуровневые автостоянки по 500 маш/мест каждая, а так же основные объекты социального значения (ДОО общим количеством 3050 мест, две школы по 1100 учащихся, одна на 1550 учащихся и две поликлиники по 400 посещений в смену). Так же проектом предусматривается размещение кустов водозаборов.

Четвертым этапом кварталы № 5 и 9 (территория спортивной и рекреационной зоны). Так же проектом предусматривается размещение кустов водозаборов.

Пятым этапом квартал №6 (территория объектов инженерной инфраструктуры).

Шестым этапом кварталы № 7 и 8 (в составе которых запроектированы объекты жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения и подземными парковками для постоянного хранения автомобилей, а так же основные объекты социального значения (ДОО общим количеством 1100 мест, две школы на 1100 и 1550 учащихся) и территория рекреационной зоны.