

**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**

**Основная часть**  
**Пояснительная записка**

**Том 1**  
(лист 1)

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**

Основная часть  
Пояснительная записка

**Том 1**  
(лист 1)




Директор

В.В. Решетняк

ГИП /ГАП

Д.Е. Сечь

Краснодар 2019

Обозначение			Наименование			Примечание			
МЗ-1209/2019-ДПТ - С1			Содержание тома 1						
МЗ-1209/2019-ДПТ - ПЗ 1			<p>Основная часть</p> <p>Положения о территориальном планировании</p> <p>Введение</p> <p>1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планиров-</p>						
						<b>МЗ-1209/2019-ДПТ- С1</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
ГИП/ГАП		Сечь			10.19				
									
Вед. спец.		Котенева О.Н			10.19				
						Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	2
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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

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

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

1.3 Техничко-экономические показатели по проекту планировки территории

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Проект планировки территории. Графическая часть

МЗ-1209/2019-ДПТ -лист 1

Чертеж планировки территории. М 1:5000

										Лист
										2

МЗ-1209/2019-ДПТ/ЛО - С1



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									
						<b>МЗ-1209/2019-ДПТ- СГ</b>									
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»						



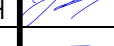
## Введение

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

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

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

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ ст.32;
- Свода правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78;
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;

						1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 1					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сечь Д.Е.			10.19				ППТ	1	23
Вед. спец.		Котенева О.Н.			10.19				МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		
Н. контроль		Сечь Д.Е.			10.19						

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

Исходные данные:

- 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»;
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее ИСОГД);
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края;
- Отчетная техническая документация по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненная МБУ «Институт Горкадастрпроект»;
- Отчетная техническая документация по инженерно-геологическим изысканиям, выполненная ООО «ПромТехСтрой-Безопасность»;
- Отчетная техническая документация по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям.
- Отчетная техническая документация по инженерно-экологическим изысканиям.

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

Основная цель разработки документации по планировке территории заключается в том, чтобы определить планировочные границы объектов различного функционального назначения, определить параметры социальных объектов, разработать архитектурно – планировочное и объемно – пространственное решение застройки, отвечающее современным требованиям и особенностям планируемой территории. А также обеспечение устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

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

Документация по планировке территории разработана на территорию общей площадью **409,9 га**, прилегающую к автомобильной дороге м-4 «Дон» и территории микрорайона Новознаменского в Карасунском внутригородском округе города Краснодар, в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 23:43:0415001:1639, 23:43:0415001:1842 (для размещения пожарного депо).

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 №25 п.15, "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории предусмотрены следующие зоны:

- жилые зоны (зона застройки многоквартирными жилыми домами 4 - 9 - 16 этажей);
- общественно-деловые зоны (зоны общественно-делового и коммерческого назначения, зоны средних и высших учебных учреждений);
- зоны инженерной инфраструктуры (территория инженерных сооружений);
- зоны рекреационного назначения (городские зеленые насаждения общего пользования, территории спортивно-рекреационные зоны);

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.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, на основании 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**.

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 (бульваров, аллей, скверов).

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.

Основные технико-экономические показатели в границах проектируемой территории

Таблица 1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значения показателя
<b>1</b>	<b>Проектируемая территория:</b>	га	<b>409,9</b>
1.1	Территория в границах элемента планировочной структуры (взятая для расчета населения), в том числе:	га	<b>235,3</b>
	- территория многоэтажной жилой застройки	га	100,8
	- территория дошкольных образовательных организаций	га	20,1
	- территория общеобразовательных организаций	га	17,3
	- территория поликлиники		1,7
	- территория общественно-делового назначения	га	12,7
	- территория профессионального образовательного учреждения	га	3,3
	- территория многоуровневых автостоянок	га	3,1
	- территория водозаборных сооружений (кусты скважин)	га	1,6
	- территория спорта	га	14,1
	- территория рекреации	га	48,8
	- территория улично-дорожной сети	га	11,8
2.1	Территории в границах земель общего пользования (в границах проектируемой территории)	га	<b>207,3</b>
	- территория улично-дорожной сети	га	110,4
	- территория рекреации		96,9
2.2	Территория спортивных сооружений (в границах проектируемой территории)	га	14,1
2.3	Территория общественно-делового назначения (в границах проектируемой территории)	га	18,4
2.4	Территория водозаборных сооружений (в границах проектируемой территории)	га	4,1
2.5	Территория инженерных сооружений (в границах проектируемой территории)	га	10,0
2.6	Территория пожарного депо	га	4,4
2.7	Территория профессионального образовательного учреждения	га	3,3
<b>3</b>	<b>Население</b>		
3.1	Численность населения	чел.	61 700
3.2	Плотность населения	чел/га	262
<b>4</b>	<b>Жилищный фонд</b>		
3.1	Жилищный фонд	м <sup>2</sup>	1851000
4.2	Жилые единицы (квартиры, участки)	шт.	27230
4.3	Жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	30
<b>5</b>	<b>Социальная инфраструктура</b>		
5.1	Детские общеобразовательные организации	мест	6450
5.2	Общеобразовательные организации	учащихся	8600
5.3	Поликлиники	пос.в смену	1200



### Параметры застройки территории:

- 1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков - 3 метра;
- 4) максимальное количество надземных этажей зданий - 16;
- 5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Параметры проектируемой застройки соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определенных градостроительным регламентом, согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар для зоны застройки многоэтажными жилыми домами – **Ж.2**

### Плотность застройки территории

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

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Г, Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Данным проектом не превышаются предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории.

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, коэффициент застройки 0,4, коэффициент плотности застройки 1,2.

Таким образом, расчетная территория в границах элементов планировочной структуры, принятая для расчета населения, составляет:

$100,8 + 20,1 + 17,3 + 1,7 + 12,7 + 3,3 + 3,1 + 1,6 + 14,1 + 48,8 + 11,8 = 235,3$  га  
где:

- территория многоэтажной жилой застройки - 100,8 га;
- территория дошкольных образовательных организаций - 20,1 га;
- территория общеобразовательных организаций - 17,3 га;
- территория поликлиник - 1,7 га;
- территория общественно-делового назначения - 12,7 га;
- территория профессионального образовательного учреждения - 3,3 га;
- территория многоуровневых автостоянок - 3,1 га;
- территория водозаборных сооружений (кусты скважин) - 1,6 га;
- территория спорта - 14,1 га;
- территория рекреации - 48,8 га;
- территория улично-дорожной сети - 11,8 га.

#### Расчет плотности населения.

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

**$61700 \text{ чел} / 235,3 \text{ га} = 262 \text{ чел/га}.$**

Где: 61700 чел – население в границах проектируемой территории;

235,3 га - территория в границах элементов планировочной структуры, взятая для расчета населения.

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

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

- многоэтажной жилой застройки (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.

Многоэтажная жилая застройка (12-16 этажей) представлена сблокированными секциями со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения.

Жилой фонд ориентировочно составляет 1851000 м<sup>2</sup>.

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

Застройка проектируемой территории предусматривает размещение в границах проектирования сопутствующих объектов социального и культурно-бытового обслуживания согласно СП 42.13330.2011, а так же местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар.

Объекты общественно-делового и коммерческого назначения представлены встроено-пристроенными к многоэтажной жилой застройке зданиями, этажностью не более 4х этажей. А так же отдельно стоящими объектами капитального строительства.

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

Так же проектом предусматривается территория общественно-делового и коммерческого назначения площадью 6,3 га, для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций непосредственно обеспечивающих их деятельность.

Многоуровневые автостоянки постоянного хранения автомобилей жителей

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

Планируется размещение пяти отдельностоящих многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей жителей на 500 маш/мест каждая.

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

#### Расчет и размещение автостоянок.

Таблица 2

№ п.п	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
	Население в многоквартирных жилых домах			61700
	Квартиры			27230
1	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей	0,75 машин на одну жилую единицу	20422	20500
	- многоуровневые автостоянки			2500
	- подземные автостоянки			18000
2	Гостевые автостоянки (открытые площадки) для временного размещения легковых автомобилей	40 м/мест на 1000 жителей	2468	2500
	<b>Итого:</b>		<b>22890</b>	<b>23000</b>

Характеристика объектов капитального строительства профессионального образовательного учреждения в проекте не представлена и будет разрабатываться на следующих стадиях проектирования.

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в документации по планировке территории они не приводятся.

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

### **Транспортная инфраструктура.**

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

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.

## 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.

						1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 1	Лист
							15



## 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 м<sup>2</sup> общей площади помещений для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона на 1000 человек.

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

						1209-МЗ/2019 - ДПТ - ПЗ 1	Лист
							17

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 в границах территории для размещения многоэтажной жилой застройки.

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

**Обеспеченность объектами коммунальной инфраструктуры населения  
многоэтажной жилой застройки**

**Таблица 3**

№ п.п	Наименование ресурса	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету
		Ед.измерения	Величина	
1	Электропотребление	МВт. ч/год на 1 чел.	2,64	162888
2	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	тыс.м3/год на 1 чел.	0,12	7404
3	Водоснабжение	тыс.л/сут. на 1 жителя	0,25	15425
4	Бытовая канализация	% от водопотребления	-	15425
5	Дождевая канализация	м3/сут. с 1 га территории	50	20055

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

Зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения, данным проектом не предусматриваются. Медицинский комплекс (объект регионального значения) не входит в границы проектирования, на него разрабатывается отдельная документация по планировке территории.

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).

Размещение объектов местного значения - автомобильных дорог, соответствует генеральному плану МО г.Краснодар. Для размещения автомобильной дороги (объекта местного значения), как линейного объекта необходимо подготовить документацию по планировке территории, с целью размещения линейного объекта (автомобильной дороги), в соответствии с постановлением правительства РФ № 564 от 12.05.2017г.

Расположение объектов местного значения (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, объектов спорта, включающих отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплексы) соответствует генеральному плану развития МО г.Краснодар.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, на основании Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» объекты местного значения (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, объектов спорта, включающих отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплексы) расположены в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – **Ж.2.**

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

- дошкольных образовательных организаций – 300м;
- общеобразовательных организаций – 500м;
- объектов спорта – 1500м.

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

**2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.**

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

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Первым этапом 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 по-

сещений 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.

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

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в документации по планировке территории они не приводятся.