

**Индивидуальный предприниматель  
Кузнецов Сергей Дмитриевич**

**Документация по планировке территории (проект  
планировки территории и проект межевания территории),  
прилегающей к улице Краснодонской в Центральном  
внутригородском районе города Сочи**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть  
Положения о территориальном планировании  
Графическая часть

**Том 1**



С.Д.Кузнецов

Краснодар 2022

**Россия**  
**Муниципальное бюджетное учреждение**  
**«Институт Горкадастрпроект»**  
**муниципального образования город Краснодар**  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842

**Документация по планировке территории (проект  
планировки территории и проект межевания территории),  
прилегающей к улице Краснодонской в Центральном  
внутригородском районе города Сочи**

**1706/2021-ДПТ**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть  
Положения о территориальном планировании  
Графическая часть

**Том 1**  
(лист 1)

Краснодар 2022

Россия  
Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842

Заказчик: ИП Кузнецов Сергей Дмитриевич

**Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи**

**1706/2021-ДПТ**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть  
Положения о территориальном планировании  
Графическая часть

**Том 1**  
(лист 1)

Директор

Начальник отдела





Д.С.Зайцев

Д.Е. Сечь

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
1706/2021-ДПТ-С 1	Содержание тома	
1706/2021-ДПТ-СГ	Состав градостроительной документации	
1706/2021-ДПТ-ПЗ 1	<p>Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании</p> <p>1 Введение 2 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</p> <p>2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)</p> <p>2.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-</p>	


						<b>1706/2021-ДПТ-С 1</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
					08.22			
Нач. отдела		Сечь				Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	3	52
Глав. спец.		Бойченко			08.22	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
Содержание тома								

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур</p> <p>2.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры</p> <p>2.2.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры</p> <p>2.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения</p> <p>2.4 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения</p> <p>3 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</p> <p>4 Красные линии</p> <p>5 Положение о размещении линейных объектов</p>	
	<b>1706/2021-ДПТ-С 1</b>	<p>Лист</p> <p style="text-align: center;">4</p>

Обозначение		Наименование			Примечание	
1706/2021-ДПТ лист 1		Проект планировки территории Основная часть Графическая часть  Чертеж планировки территории. М 1:2000				
						Лист
<b>1706/2021-ДПТ-С 1</b>						<b>5</b>



Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1706/2021-ДПТ (лист 1)	<b>Проект планировки территории</b> Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	1706/2021-ДПТ (листы 2-8)	<b>Проект планировки территории</b> Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	1706/2021-ДПТ (листы 9-10)	<b>Проект межевания территории</b> Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	
4	Приложение	Инженерные изыскания	
5	Приложение	Варианты объёмно-пространственных решений застройки территории	
6	Приложение	Предложения по организации дорожного движения транспорта и пешеходов по улице Краснодонская	

						<b>1706/2021-ДПТ-СГ</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
					08.22			
Состав градостроительной документации						Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	6	52
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

## 1 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:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;



- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ

- Градостроительный Кодекс Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ;

- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (далее также – СП 42);

- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;

- Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

						<b>1706/2021-ДПТ-ПЗ 1</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Нач. отдела		Сечь			08.22	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	7	52
Глав. спец.		Бойченко			08.22	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		



- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;

- Решение Городского собрания Сочи от 14.07.2009 №89 «Об утверждении Генерального плана городского округа Сочи»;

- Решение городского Собрания Сочи от 28 декабря 2020 г. №94 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края».

- Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи».

Исходные данные:

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 15.12.2021г. №21.01-18.П-6419/21;

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 31.01.2022г. №21.01-13/285;

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 31.01.2022г. №21.01-13/288;

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 31.01.2022г. №21.01-13/290;

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 25.03.2022г. №21.01-13/914;

- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 19.05.2022 г. № 78-19-7331/22;


- сведения единого государственного реестра недвижимости;
- заключение по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям на объекте: Территория завода ЗСМ по ул. Краснодонской г.Сочи, выполненное ООО «Линия» в 2020г;
- технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ИП Субботин А.А. в 2020г.;
- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации, выполненный ИП Алешков М.А. 2022г.;
- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО «Сочистройизыскания» в 2020г.;
- технический отчет по экологическим изысканиям, выполненный ООО «Экоаналитическая лаборатория «СФЕРА» (ООО «ЭАЛ «СФЕРА»).






Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждённым решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, проектируемая территория расположена в зоне «Ж-6» многоэтажная жилая застройка до 76 м, зоне комплексного развития территории №3 (решение Городского собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.05.2021 №61).

### Параметры застройки территории.

#### Основные разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6» - многоэтажная жилая застройка до 76 метров

Таблица 1

Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)
Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
Дома социального обслуживания (код 3.2.1)
Оказание услуг связи (код 3.2.3)
Бытовое обслуживание (код 3.3)
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3)
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)
Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)
Государственное управление (код 3.8.1)
Предпринимательство (код 4.0)
Деловое управление (код 4.1)
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)
Рынки (код 4.3)
Магазины (код 4.4)
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)
Общественное питание (код 4.6)


Служебные гаражи (код 4.9)
Заправка транспортных средств (4.9.1.1)
Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
Выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10)
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (код 5.1.1)
Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
Железнодорожные пути (код 7.1.1)
Трубопроводный транспорт (код 7.5)
Охраны Государственной границы Российской Федерации (код 8.2)
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
Общее пользование водными объектами (код 11.1)
Специальное пользование водными объектами (код 11.2)
Гидротехнические сооружения (код 11.3)
Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
Благоустройство территории код (12.0.2)
Запас (код 12.3)

**Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6» - многоэтажная жилая застройка до 76 метров**

Таблица 2

Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
Блокированная жилая застройка (код 2.3)
Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)
Общежития (код 3.2.4)
Религиозное использование (код 3.7)
Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)
Религиозное управление и образование (код 3.7.2)
Проведение научных исследований (код 3.9.2)


Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)
Приюты для животных (код 3.10.2)
Гостиничное обслуживание (код 4.7)
Развлекательные мероприятия (код 4.8.1)
Ремонт автомобилей (4.9.1.4)
Связь (код 6.8)
Историко-культурная деятельность (код 9.3)

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или


здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков составляют:

- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м;
- для блокированной жилой застройки - от 100 до 300 кв. м за каждым домом;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - от 650 до 1200 кв. м;
- для земельных участков с видом разрешенного использования "Гостиничное обслуживание (код 4.7.)" или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв. м,

Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:

- для индивидуального жилищного строительства - 8 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства - 12 метров.

### Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Таблица 3

Зона		Минимальная длина стороны по уличному фронту, м (6)	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный процент застройки% (5), (7), (10)	Минимальный процент озеленения, % (9)	Максимальная высота здания до конька крыши, м (3)	Максимальная высота оград, м (5)	Максимальный отступ от границ земельного участка, м (5)	Коэффициент использования территории (КИТ) % (7), (8)
Ж-6	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов	40	50	30	25	76	НР	5	2,4
	Нежилые объекты	40	25	40	30	22	1,5	5	2,4



	Индивидуальные жилые дома, садовые дома (3)	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6
--	---	---	----	----	----	----	-----	---	-----

Примечания:

НР - параметр градостроительным регламентом не определяется.

<1> - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метра.

<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.

<3> - Данный параметр не применяется: в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для школьного, начального и среднего общего образования.

Строительный объем объекта капитального строительства жилого назначения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства, составляет не более 1200 куб. м.

Максимальная общая площадь зданий (сооружений) вспомогательного назначения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства, не может превышать 250 кв. м с количеством надземных этажей не более чем два.

<5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений,




за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

<9> - Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

<10> - Данный параметр составляет 70% в отношении:

1) объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а также определены основные параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели.

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 муниципального образования город-курорт Сочи.

### **Численность населения и плотность застройки территории**

Численность населения, плотность застройки территории и предельный коэффициент использования территории даны ориентировочно, подлежат уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.






159906,8/229167=0,7

Расчетный предельный коэффициент плотности жилой застройки не превышает нормативный.

## **2 Характеристика 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 границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитально строительства:

- многоэтажной жилой застройки;
- дошкольных образовательных организаций;
- общеобразовательной организации;
- объектов инженерной инфраструктуры;
- объектов транспортной инфраструктуры.

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

Основные характеристики объектов капитального строительства (таблица 4 и 5), планируемых к размещению на территории ДПТ приведены ориентировочно, подлежат уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.

Проектом предусмотрено строительство семи многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения:


## Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Таблица 4

№ ОКС	Наименование объекта	Этажность	Количество квартир	Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	Площадь здания	Площадь застройки	Количество жителей
1.1 (1*)	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	13-17-20	394	19560,9	1220,4	30687,9	1998,5	889
1.2 (2*)	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	14-17-20	394	19560,9	1185,5	30687,9	1994,0	889
1.3 (3*)	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	14-17-20	394	19560,9	1178,2	30687,9	2032,2	889
1.3.1	Подземная парковка на 488 м/м					19773,1		
1.4 (10*)	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	11-13 17-19-20	727	35503,4	2161,4	55105,8	3628,9	1614
1.4.1	Подземные парковки на 340 м/м					15772,6		
	Итого в квартале 1		1909	94186,1	5745,5	182715,2	9653,6	4281
2.1 (11*)	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	13-17-20	421	21906,9	1216,4	33293,8	2074,8	996
2.1.1	Подземные парковки на 126 м/м					6793,2		

№ ОКС	Наименование объекта	Этажность	Количество квартир	Общая площадь квартир, м2	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	Площадь здания	Площадь застройки	Количество жителей
2.2 (12*)	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	14-17-20	421	21906,9	1178,2	33293,8	2034,1	996
2.3 (13*)	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	14-17-20	421	21906,9	1218,9	33293,8	2065,7	996
2.3.1	Подземная парковка на 284 м/м					10904		
	Итого в квартале 2		1263	65720,7	3613,5	117578,6	6174,6	2988
	<b>Итого в 1 и 2 квартале:</b>		<b>3172</b>	<b>159906,8</b>	<b>9359,0</b>	<b>300293,8</b>	<b>15828,2</b>	<b>7269</b>

\* Данные числовые обозначения соответствуют обозначением объектов на рисунке 1 – Схема очередности (этапов) реализации проекта, а так же таблицам 8,9

На первых этажах многоквартирных жилых домов расположены помещения общественно-делового и культурно-бытового обслуживания и входные группы в жилые дома.

Отдельно стоящие паркинги на земельном участке 23:49:0000000:12480

Таблица 5

№ ОКС	Наименование объекта	Этажность	Площадь объекта	Площадь застройки
1	Многоуровневая парковка на 499 м/м	6	18537,4	2691.8
2	Многоуровневая парковка на 499 м/м	6	18537,4	2691.8
	Итого		37074,8	5383,6

Основные характеристики паркингов приведены ориентировочно, подлежат уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.



## **2.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Основные характеристики коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур даны ориентировочно, подлежат уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.

### **Обеспечение социальной инфраструктуры**

К объектам социальной инфраструктуры относятся учреждения образования, здравоохранения, социального обслуживания, спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения, учреждения культуры и искусства, организации торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и организации связи, научные и административные организации и другие (далее - организации обслуживания).

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитально строительства:

- дошкольной образовательной организации на 510 мест;
- дошкольной образовательной организации на 800 мест (состоит из двух корпусов – на 300 и 500 мест);
- общеобразовательной организации на 1510 мест.

#### Дошкольные образовательные организации.

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях принята согласно табл. 8 примечание 1 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», где потребность в местах дошкольного возраста при новой застройке территорий не менее 180 мест на 1000 человек.

Расчет потребности социальных объектов:

$$7269 \times 180 / 1000 = 1308 \text{ детей дошкольного возраста.}$$


Согласно таблице 4 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, показатели расчетного количества мест в образовательных учреждениях рассчитываются, опираясь на количественные данные возрастного-полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея.

Расчетное количество мест в объектах дошкольного образования определено по формуле:

$$P_{доо} = \frac{(((K0 + K1 + K2) \times 0,3) + (K3 + K4 + K5 + K6)) \times 1000}{N},$$

K0 - K6 - количество детей одного возраста, где 0 - 6 (Kn) возраст от 2 мес. до 6 лет

N - общее количество населения

Pдоо - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

Определяем необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях:

детей K0 - 5733 человек;

детей K1 – 5974 человек;

детей K2 – 6194 человек;

детей K3 – 6605 человек;

детей K4 – 6840 человек;

детей K5 – 7222 человек;

детей K6 – 7162 человек.

$$\frac{((5733 + 5974 + 6194) \times 0,3) + (6605 + 6840 + 7222 + 7162)) \times 1\,000}{438365} = 76$$

Расчетное количество мест в объектах дошкольного образования составляет 76 мест на 1 тыс. жителей.

Расчет потребности в объектах дошкольного образования:

$$7269 \times 76 / 1000 = 552 \text{ места.}$$


Проектом предусматривается размещение двух дошкольных образовательных организаций, общей вместимостью **1310** мест, что удовлетворяет потребность по обоим расчетам.

#### Общеобразовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях принята согласно табл. 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», где дети школьного возраста составляют 192 учащихся на 1000 жителей.

Расчет потребности социальных объектов:

$$7269 \times 192 / 1000 = 1396 \text{ детей школьного возраста.}$$

Согласно таблице 4 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, показатели расчетного количества мест в образовательных учреждениях рассчитываются, опираясь на количественные данные возрастного-полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея.

Расчетное количество мест в объектах общеобразовательных организаций определено по формуле:

$$R_{\text{оош}} = \frac{((K7 + K8 + K9 + K10 + K11 + K12 + K13 + K14 + K15) + ((K16 + K17) \times 0,75)) \times 1000}{N}$$

K7 - K17 - количество детей одного возраста, где 7 - 17 (Kn) возраст от 7 до 17 лет

N - общее количество населения

Roш - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Определяем необходимое количество мест в школе:

детей K7 – 7583 человек;

детей K8 – 7369 человек;


детей К9 – 6747 человек;  
детей К10 – 6027 человек;  
детей К11 – 4737 человек;  
детей К12 – 4655 человек;  
детей К13- 4775 человек;  
детей К14 – 4286 человек;  
детей К15 – 3950 человек;  
детей К16 – 4155 человек;  
детей К17 – 3970 человек.

$$((7583 + 7369 + 6747 + 6027 + 4737 + 4655 + 4775 + 4286 + 3950) + (4155 + 3970) \times 0,75) \times 1\,000/438365 = \mathbf{129}$$

Расчетное количество мест в объектах общеобразовательных организаций составляет 129 мест на 1 тыс. жителей.

Расчет потребности в объектах общеобразовательных организаций:

$$7269 * 129/ 1000 = 938 \text{ мест.}$$

Проектом предусматривается размещение общеобразовательных организаций общей вместимостью **1510** мест, что удовлетворяет потребность по обоим расчетам.

Расстояние пешеходного подхода к остановке общественного транспорта не превышает нормативный. От дошкольной образовательной организации на 510 мест - 20м, от дошкольной образовательной организации на 800 мест - 360м, от общеобразовательной организации на 1510 учащихся – 30м.

Расчеты земельных участков под размещение объектов социальной инфраструктуры (общеобразовательные организации, Дошкольные образовательные организации)

Расчеты земельных участков под размещение объектов социальной инфраструктуры с учетом их вместимости соответствуют требованиям нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.


Размер земельного участка для общеобразовательной организации определяется при вместимости общеобразовательной организации, учащихся 1500 – 2000 - 18 кв. м на одного учащегося.

В связи с чем, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:12478, площадью 27249 кв. м для общеобразовательной организации на 1510 соответствует указанным требованиям.

В соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размер земельного участка для дошкольных образовательных организаций – не нормируется.

В соответствии с таблицей Д.1 приложения Д «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» СП 42 размер земельного участка для дошкольных образовательных организаций определяется в комплексе дошкольных образовательных организаций свыше 500 мест – 30 кв. м на одного места.

Таким образом, земельный участок 23:49:0202014:1402, площадью 15950 кв. м, для дошкольной образовательной организации на 510 мест соответствует требованиям таблицы Д.1 приложения Д СП 42.

Таблицей Д.1 приложения Д «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» СП 42 в отношении определения размеров земельных участков для дошкольных образовательных организаций установлено, что размеры таких участков могут быть уменьшены на 15% при размещении на рельефе с уклоном более 20%.

В связи с тем, что земельный участок 23:49:0000000:12476, площадью 21115 кв. м, для дошкольной образовательной организации на 800 мест находится на рельефе с уклоном более 20%, что подтверждается материалами геодезических изысканий, требования, предъявляемые СП 42 к определению размеров земельных участков для дошкольных образовательных организаций соблюдены в полном объеме.


### Объекты здравоохранения.

Проектом не предусматривается размещение объектов здравоохранения в границах проектируемой территории. Восполнение потребности в объектах здравоохранения осуществляется за счёт существующих объектов здравоохранения, расположенных на прилегающей территории.

### Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).

Проектом планировки территории предусмотрено строительство 7 (семи) многоквартирных домов, где на первых этажах предусмотрены нежилые помещения для объектов общественно-делового и культурно-бытового обслуживания, включающие в себя кафе, магазины промтоваров, аптечные магазины, предприятия бытового обслуживания, помещения для занятий спортом, досуговые и образовательные центры и иные объекты. Общая площадь помещений общественно-бытового назначения – 9359 м<sup>2</sup>.

Качественный состав объектов, будет определен на следующих стадиях проектирования.

### **Озеленение территории**

Согласно п. 2 статьи 11 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 кв. метров на 1 человека.

$$7269 \text{ чел.} \times 6 \text{ кв.м} = 43617 \text{ кв.м.}$$

Проектом предусматривается:

$$1,4403\text{га}+2,7954\text{га}+0,3918\text{га}=4,6275 \text{ га, где}$$

1,4403 га - зеленые насаждения общего пользования;

2,7954 га - озеленение зон жилого назначения;

0,3918 га - озеленение иных зон.










- количество полос движения суммарно в двух направлениях 4;
- ширина полосы движения 3,0 м;
- ширина полосы безопасности 0,5 м (согласно требованиям п. 5.5.27 СП 396.1325800.2018)

Организация движения транспортных средств осуществляется в соответствии с установленными правилами дорожного движения Российской Федерации в обоих (прямом и обратном) направлениях по двум полосам в каждую сторону. Скорость движения на всей протяженности ограничена до 40 км/ч.

Планируемые маршруты движения общественного транспорта и остановочные узлы предусматриваются по ул. Краснодарской.

#### **Расчет автостоянок для хранения и парковки транспортных средств**

Расчет автостоянок приведен ориентировочно, подлежит уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.

Согласно примечанию 9 к таблице 12 статьи 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» необходимо предусматривать места для хранения и парковки транспортных средств в количестве не менее 75% от планируемого количества квартир уровня комфорта "массовый (экономкласс)".

Расчет мест для хранения и парковки транспортных средств:

$$3172 \text{ (кол-во квартир)} \times 0,75 = \mathbf{2379} \text{ машино-мест.}$$

Согласно п. 5.5.138. нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края показатель минимальной обеспеченности машино-местами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки, рассчитывается по формуле:

$$MM = PopOMCY \times k1 - MMstr \times k2 - НИЖС,$$

PopOMCY - планируемая численность населения в границах




площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м.

159906,8 кв.м / 600 кв.м = **267** машино-мест.

### Расчет автостоянок для социальных объектов.

Согласно таблице 12 статьи 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей на земельных участках для объектов общественного назначения следует принимать из расчета:

Таблица 6

Наименование объекта	Расчетная единица	Количество машино-мест (парковочных мест) на расчетную единицу	Согласно расчету
Дошкольные образовательные организации	1 объект	6	12
Общеобразовательные организации	1 объект	7	7
<b>Итого:</b>			<b>19</b>

Согласно табл. 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края - требуемое расчетное количество машино-мест для социальных объектов для парковки (временного хранения) легковых автомобилей

Таблица 7

Наименование объекта	Расчетная единица	Количество машино-мест (парковочных мест) на расчетную единицу	Согласно расчету
Дошкольные образовательные организации (два объекта)	1 объект	Не менее 7	14
	100 детей	Не менее 5 для единовременной	66








1909 (кол-во квартир) x 0,75 = **1432** машино-мест.

Согласно примечанию 9 к таблице 12 статьи 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» в пределах территории жилой застройки следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 60 машино-мест (парковочные места) на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 500 м.

Расчет мест для хранения и парковки транспортных средств:

4281 чел./1000 x 60 = **257** машино-мест

Итого необходимо разместить **1689** машино-мест.

Проектом предусматривается размещение:

- 828 машино-мест в подземной парковке, в границах указанного земельного участка;

- 363 машино-мест плоскостных парковок, в границах указанного земельного участка;

- 509 машино-мест в многоуровневых парковках закрытого типа в границах земельного участка 23:49:0000000:12480.

Итого проектом предусмотрено **1700** машино-мест.

### **Обеспечение коммунальной инфраструктуры**

Расчет обеспечения коммунальной инфраструктуры дан ориентировочно, подлежит уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.

Для инженерного обеспечения территории необходимо предусмотреть:

- сети водоснабжения, обеспечивающие общий расход 1372 м<sup>3</sup>/сут., пожаротушение 76,2 л/с (расчет водопотребления выполнен согласно СП 30.13330.2020 - Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*);








**деятельности 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

1. Проведение кадастровых работ – образование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Образование земельных участков осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. 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.

3. 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 приведены в таблицах 8 и 9.


Рисунок 1 – Схема очередности (этапов) реализации проекта



1 очередь	начало строительства		окончание строительства
2 очередь	начало строительства		окончание строительства




#### 4 Красные линии

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений».

В соответствии с п. 11 ст 1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Существующие красные линии в границах подготовки документации по планировке территории отсутствуют. Проектом предусматривается установление красных линий по границам земельных участков для размещения улично-дорожной сети.

#### Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

Таблица 10

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	325191.33	2200970.34
2	325211.46	2201028.42
3	325218.8	2201049.61
4	325235.19	2201078.71
-	-	-
5	324804.08	2201067.13
6	324796.87	2201063.19
7	324791.15	2201057.69
8	324787.17	2201050.98
9	324786.64	2201042.92
10	324787.72	2200983.18
11	324790.82	2200975.83

№ точек	Координаты	
	X	Y
12	324791.62	2200975.05
13	324827.76	2200976.16
14	324830	2200976.2
15	324832.77	2200976.17
16	324836.1	2200976.03
17	324841.74	2200975.83
18	324848.95	2200975.03
19	324888.5	2200969.99
20	325010.02	2200972.72
21	325009.96	2200975.21
22	325019.2	2200975.42
23	325019.26	2200972.92

№ точек	Координаты	
	X	Y
24	325167.82	2200976.26
25	325171.04	2200976.84
26	325173.73	2200978.24
27	325175.89	2200980.34
28	325177.47	2200983.23
29	325203.27	2201055.51
-	-	-
30	324087.09	2200907.08
31	324122.47	2200913.91
32	324124.39	2200919.35
33	324147.67	2200924.44
34	324178.41	2200926.48
35	324178.59	2200920.96
36	324200.39	2200920.82
37	324287.84	2200918.96
38	324309.61	2200920.16
39	324368.04	2200935.25
40	324379.25	2200939.52
41	324401.94	2200948.78
42	324452.7	2200967.96
43	324469.68	2200970.75
44	324557.43	2200969.99
45	324674.28	2200969.46
46	324676.72	2200969.45
47	324678.99	2200977.89
48	324746.35	2200978.63
49	324745.74	2200997.4
50	324765.26	2200998.05
51	324765.04	2201003.11
52	324764.92	2201004.12
53	324768.24	2201004.32
54	324775.44	2201004.71

№ точек	Координаты	
	X	Y
55	324772.61	2201067.44
-	-	-
56	324683.65	2200953.35
57	324769.93	2200954.9
58	324821.53	2200956.46
59	324821.42	2200959.49
60	324828.76	2200959.98
61	324829.71	2200943.91
62	324840.45	2200944.47
63	324840.47	2200949.07
64	324904	2200950.53
65	324906.78	2200826.82
66	324904.28	2200826.76
67	324904.72	2200807.27
68	324924.4	2200807.71
69	324951.58	2200757.39
70	324956.59	2200748.09
71	324971.49	2200731.86
72	324972.94	2200733.24
73	324958.24	2200749.26
74	324927.58	2200806.03
75	324927.35	2200816.38
76	324924.68	2200943.04
77	324946.5	2200943.53
78	324946.31	2200952.03
79	325024.58	2200953.79
80	325024.62	2200949.79
81	325034.62	2200950.01
82	325034.53	2200954.01
83	325052.89	2200954.42
84	325132	2200956.07
85	325132.18	2200948.2


№ точек	Координаты	
	X	Y
86	325138.68	2200948.35
87	325138.5	2200956.2

№ точек	Координаты	
	X	Y
88	325179.34	2200957.12

### 5. Положение о размещении линейных объектов

С целью определения мест планируемого размещения ливневой канализации в границах проекта планировки территории, трассы прокладки ливневой канализации разработаны и согласованы с МУП г. Сочи «Водосток» основные проектные решения главных ливневых коллекторов на территории по ул. Краснодарской, г. Сочи на земельных участках с кадастровыми номерами: 23:49:0000000:12091, 23:49:0202014:5, 23:49:0202014:13931. (Из земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:12091, путем раздела, образованы земельные участки 23:49:0202014:1401; 23:49:0202014:1402; 23:49:0000000:12476; 23:49:0000000:12477; 23:49:0000000:12478; 23:49:0000000:12479; 23:49:0000000:12480, из земельных участков 23:49:0202014:1393; 23:49:0202014:5, путем объединения, образовался земельный участок 23:49:0202014:1400. Все указанные участки входят в границы подготовки документации по планировке территории.)

Для организации естественных водотоков (согласно Заключению по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям, выполненным ООО «Линия» в 2020г – далее ИГМИ) и отвода поверхностных вод с территории проектирования предусмотрено полное или частичное переустройство, ремонт существующих коллекторов и строительство новых.

Основные проектные решения разработаны в соответствии с заданием на проектирование, требованиям документов об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений и сооружений.

Технические решения, принятые при проектировании, соответствуют

\_\_\_\_\_






городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

**Ведомость координат границ зон планируемого размещения линейных объектов (ливневой коллектор)**

Таблица 11

<b>Площадь контура 509 кв.м.</b>		
<b>№ точек</b>	<b>Координаты</b>	
	<b>Х</b>	<b>У</b>
1	325215.81	2200890.67
2	325193.83	2200916.82
3	325190.82	2200970.92
4	325217.56	2201049.96
5	325193.13	2201069.85
6	325187.55	2201084.62
7	325187.47	2201088.7
8	325182.8	2201086.93
9	325185.44	2201083.83
10	325191.24	2201068.49
11	325214.92	2201049.2
12	325188.54	2200971.23
13	325191.61	2200915.94
14	325214.08	2200889.21
<b>Площадь контура 941 кв.м.</b>		
<b>№ точек</b>	<b>Координаты</b>	
	<b>Х</b>	<b>У</b>
15	324940.32	2200710.88
16	324939.84	2200711.01
17	324939.52	2200715.07
18	324950.78	2200756.75
19	324931.99	2200797.96


20	324914.08	2200810.56
21	324908.31	2201052.8
22	324884.52	2201060.55
23	324875.64	2201072.24
24	324874.81	2201079.23
25	324875.71	2201083.21
26	324870.75	2201082.62
27	324872.56	2201078.97
28	324873.47	2201071.36
29	324883.15	2201058.62
30	324906.09	2201051.14
31	324911.85	2200809.37
32	324930.19	2200796.47
33	324948.39	2200756.55
34	324937.34	2200715.66
35	324935.01	2200712.31
36	324934.53	2200712.44
37	324934.01	2200710.51
38	324939.8	2200708.95

**Площадь контура 362 кв.м.**

№ точек	Координаты	
	X	Y
39	324784.58	2200955.67
40	324779.36	2201079.41
41	324756.41	2201084.86
42	324752.93	2201091.11
43	324752.26	2201095.14
44	324747.89	2201092.71
45	324750.95	2201090.01
46	324754.91	2201082.89
47	324777.17	2201077.61


48	324782.33	2200955.57
<b>Площадь контура 326 кв.м.</b>		
№ точек	Координаты	
	X	Y
49	324128.33	2200901.63
50	324127.74	2200903.81
51	324096.02	2200895.21
52	324070.89	2200945.17
53	324066.5	2200966.52
54	324077.77	2200976.89
55	324071.92	2200985.93
56	324070.99	2200989.9
57	324066.79	2200987.18
58	324070.02	2200984.7
59	324074.84	2200977.26
60	324064.03	2200967.32
61	324068.73	2200944.42
62	324094.83	2200892.55

Размещение объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения не предусмотрено.

Необходимость:

- осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов;


- осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов;

- осуществления мероприятий по охране окружающей среды;

- осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне в связи с размещением линейных объектов отсутствует.

Перечень мероприятий по защите всей территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне содержится в материалах по обоснованию настоящей документации по планировке территории.
