

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

**Проект планировки территории в целях внесения  
изменений в проект планировки территории жилого  
района, прилегающего к улице Восточно-  
Кругликовской, в Прикубанском внутригородском  
округе города Краснодара**

**1476/2021 - ДПТ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть  
Пояснительная записка  
Графические материалы

**Том 1**  
(лист 1)

Краснодар 2021

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

Заказчик: Тытарь Борис Борисович

**Проект планировки территории в целях внесения  
изменений в проект планировки территории жилого  
района, прилегающего к улице Восточно-  
Кругликовской, в Прикубанском внутригородском ок-  
руге города Краснодара**

**1476/2021 - ДПТ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть  
Пояснительная записка  
Графические материалы

**Том 1**  
(лист 1)

Директор

Д.С. Зайцев

ГАП

Д.Е. Сечь

Краснодар 2021

|            |         |               |       |                                                                                     |       |                 |                                       |      |        |
|------------|---------|---------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|---------------------------------------|------|--------|
|            |         |               |       |                                                                                     |       | 1476/2021 - С1  |                                       |      |        |
| Изм.       | Кол.уч. | Лист          | Недок | Подпись                                                                             | Дата  |                 |                                       |      |        |
| ГАП        |         | Сечь Д.Е.     |       |  | 11.21 | Содержание тома | Стадия                                | Лист | Листов |
|            |         |               |       |                                                                                     |       |                 | ППТ                                   | 1    | 3      |
| Вед. спец. |         | Котенева О.Н. |       |  | 11.21 |                 | МБУ<br>«Институт<br>Горкадастрпроект» |      |        |
|            |         |               |       |                                                                                     |       |                 |                                       |      |        |
| Н.Контроль |         | Сечь Д.Е.     |       |  | 11.21 |                 |                                       |      |        |

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

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

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

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

1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.2.3 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

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, социаль-

|      |         |      |       |       |      |                |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|----------------|------|
|      |         |      |       |       |      | 1476/2021 - С1 | Лист |
|      |         |      |       |       |      |                | 2    |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата |                |      |

ной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

3. Красные линии

Графические материалы:

1476/2021 - ДПТ лист 1

Чертеж планировки территории М 1:2000

|      |         |      |      |       |      |                |      |
|------|---------|------|------|-------|------|----------------|------|
|      |         |      |      |       |      | 1476/2021 - С1 | Лист |
|      |         |      |      |       |      |                |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата |                | 3    |

|                                                            |                                |           |                                                                                                         |                                                                                     |       | 5                                                                                                                                                                                                                                   |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------|-----|---|---|------------------------------------------------------------|--|--|
| Но-<br>мер<br>тома                                         | Обозначение                    |           | Наименование                                                                                            |                                                                                     |       | Приме-<br>чание                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
| 1                                                          | 1476/2021– ДПТ<br>(листы 1)    |           | <b>Проект планировки территории</b><br>Основная часть<br>Пояснительная записка<br>Графические материалы |                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
| 2                                                          | 1476/2021 – ДПТ<br>(листы 2-8) |           | Материалы по обоснованию<br>Пояснительная записка<br>Графические материалы                              |                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
| 3                                                          | Приложение                     |           | Отчетно-техническая документация по инженерным изысканиям                                               |                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
|                                                            |                                |           |                                                                                                         |                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
|                                                            |                                |           |                                                                                                         |                                                                                     |       | <b>1476/2021 - СГ</b><br><br><b>Состав градостроительной документации</b>                                                                                                                                                           |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
| Изм.                                                       | Кол.уч.                        | Лист      | Недок                                                                                                   | Подпись                                                                             | Дата  |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
| ГАП                                                        |                                | Сечь Д.Е. |                                                                                                         |  | 11.21 |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
|                                                            |                                |           |                                                                                                         |                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
|                                                            |                                |           |                                                                                                         |                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
|                                                            |                                |           |                                                                                                         |                                                                                     |       | <table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ППТ</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <b>МБУ</b><br/> <b>«Институт</b><br/> <b>Горкадастрпроект»</b> </td> </tr> </table> | Стадия | Лист | Листов | ППТ | 1 | 1 | <b>МБУ</b><br><b>«Институт</b><br><b>Горкадастрпроект»</b> |  |  |
| Стадия                                                     | Лист                           | Листов    |                                                                                                         |                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
| ППТ                                                        | 1                              | 1         |                                                                                                         |                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |
| <b>МБУ</b><br><b>«Институт</b><br><b>Горкадастрпроект»</b> |                                |           |                                                                                                         |                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                     |        |      |        |     |   |   |                                                            |  |  |

## Введение

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

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Градостроительного кодекса Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Свода правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- Федерального закона РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

|             |        |               |       |                                                                                     |       |                                                                                        |                                       |      |        |
|-------------|--------|---------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|--------|
|             |        |               |       |                                                                                     |       | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1                                                                 |                                       |      |        |
| Изм.        | Кол.уч | Лист          | № док | Подпись                                                                             | Дата  |                                                                                        |                                       |      |        |
| ГАП         |        | Сечь Д.Е.     |       |  | 11.21 | Основная часть<br>Положения о территориальном<br>планировании<br>Пояснительная записка | Стадия                                | Лист | Листов |
|             |        |               |       |                                                                                     |       |                                                                                        | ППТ                                   | 1    | 20     |
| Вед. спец.  |        | Котенева О.Н. |       |  | 11.21 |                                                                                        | МБУ<br>«ИНСТИТУТ<br>ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» |      |        |
|             |        |               |       |                                                                                     |       |                                                                                        |                                       |      |        |
| Н. контроль |        | Сечь Д.Е.     |       |  | 11.21 |                                                                                        |                                       |      |        |

- Решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Исходные данные:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 01.10.2021 №4421 "О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара";
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар от 28.01.2021г №29/1031-1 (далее ИСОГД);
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 22.01.2021 № 78-19-564/21;
- Отчетно-техническая документация по инженерным изысканиям.

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        | 2    |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |

**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 в целях внесения изменений в проект планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в границах проектируемой территории ограниченной улицами Восточно-Кругликовской, Домбайской, Героев Разведчиков, Героя Яцкого в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, с целью размещения торгового центра, по адресу улица Домбайская, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142047:1161.

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

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|  |  |  |  |  |  |                        | 3    |

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» проектируемая территория расположена в зонах:

- в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м) – **Ж-4**;
- в зоне застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта – **ОД-4**;
- в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения – **ОД-1**;
- в зоне зелёных насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) – **Р-1**.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0142047:1161, для размещения торгового центра, расположен в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения – **ОД-1**.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объекта 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 МО город Краснодар.

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|  |  |  |  |  |  |                        | 4    |

## Параметры застройки территории:

### Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения – ОД-1.

#### 1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков—не подлежит установлению;

максимальная площадь земельных участков—не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений—3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц—5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой—5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил(до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений—40 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка—60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|  |  |  |  |  |  |                        | 5    |

## Ж-4.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил(до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.

4. Максимальная высота – 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли.

5. Возможно размещение высотных доминант до 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части таких зданий и не более 63 м; при подсчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается.

Устройство высотных доминант не допускается ближе 50 м до зон застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

6 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%, до 40% – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Процент застройки подземной части не регламентируется.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

8. Коэффициент плотности застройки земельного участка определяется проектом планировки территории, с учетом соблюдения коэффициента плотности застройки квартала в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и не может превышать для застройки одного участка:

9–11 этажей – 1,8;

12–13 этажей – 2,0;

14–16 этажей – 2,2;

17–18 этажей – 2,4.

Зона зелёных насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) – Р-1.

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь—не подлежит установлению;

максимальная площадь—не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений—3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц—5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений—не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: парка—7%; бульвара—5%.

Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта – ОД-4.

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков—не подлежит установлению;

максимальная площадь земельных участков—не подлежит установлению.

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        | 8    |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений—3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц—5 м;  
в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой—5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил(до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений—не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка—60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка—30%.

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. Крас-

нодар для зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения – ОД-1.

### **Плотность застройки территории**

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение торгового центра, не являющегося объектом жилищного строительства, следовательно в границах территории жилого района, ограниченной улицами Восточно-Кругликовской, Домбайской, Героев Разведчиков, Героя Яцкого в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, плотность населения сохраняется неизменной.

**1.2 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**

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

В границах проектируемой территории предусматривается размещение торгового центра.

Размещение новых объектов капитального строительства жилого, производственного и иного назначения данным проектом не предусматривается.

**Характеристика объекта капитального строительства - торгового центра.**

Требования к участкам размещения торговых центров.

На участках ТЦ в соответствии с СП 42.13330 следует размещать:

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|  |  |  |  |  |  |                        | 10   |

- места для стоянки и остановок легковых автомобилей посетителей (покупателей) и сотрудников ТЦ (на открытых площадках, встроенных, в том числе на подземных уровнях, пристроенных или отдельно стоящих стоянках автомобилей);

- места для стоянки грузовых автомобилей, обслуживающих здание ТЦ (во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях, в том числе на подземных уровнях).

ТЦ допускается проектировать как отдельно стоящими, так и в составе многофункциональных комплексов, высотных комплексов, транспортно-пересадочных узлов.

Требуемое число машино-мест для стоянки легковых автомобилей посетителей и сотрудников ТЦ определяется для каждой функциональной группы в соответствии с СП 42.13330.2016 (приложение Ж) или согласно региональным (местным) правилам градостроительного проектирования.

Благоустройство территории ТЦ следует проектировать в соответствии с СП 42.13330.

Функционально-планировочная организация и застройка земельного участка должны обеспечивать удобство и безопасность посетителей ТЦ в соответствии с СП 42.13330.

При разработке схемы планировочной организации земельного участка следует предусматривать:

- подъезды транспорта, такси к местам остановок; легкового транспорта к местам стоянки и погрузки купленных товаров; грузовых машин к зоне разгрузки товаров, по возможности исключая их пересечения;

- функциональное зонирование с разделением потоков движения покупателей (посетителей) и товаров, пешеходных и транспортных потоков, в том числе в зоне подвоза и разгрузки товаров, с учетом обеспечения безопасности для пешеходов.

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|  |  |  |  |  |  |                        | 11   |

Открытые разгрузочные площадки следует размещать в изолированных хозяйственных дворах ТЦ.

Примечание - Допускается предусматривать открытые разгрузочные площадки, ориентированные в сторону общественных зданий или на глухие торцы жилых зданий.

При размещении на территории ТЦ площадок для контейнеров с отходами ТКО расстояние от них следует предусматривать не менее 20 м до окон жилых зданий, границ территорий детских дошкольных и образовательных организаций, медицинских организаций стационарного типа.

#### Требования к объемно-планировочным решениям зданий торговых центров.

Состав, площади и взаиморасположение различных функциональных групп помещений определяются заданием на проектирование.

Объемно-планировочной и конструктивной структурой ТЦ должна обеспечиваться возможность изменения функционального назначения групп помещений в процессе эксплуатации на основе принципов гибкой планировочной структуры, в процессе комплексной механизации и автоматизации торговых и производственных процессов с учетом конъюнктуры рынка.

Высота этажей и помещений определяется заданием на проектирование, но не более чем предусмотрено ПЗЗ.

Высоту технического этажа (при наличии) назначают в задании на проектирование в зависимости от вида, размещаемого в нем оборудования, инженерных сетей и условий их эксплуатации.

При всех наружных входах в ТЦ необходимо предусматривать входные двери и тамбуры.

В ТЦ с торговыми залами, расположенными в двух и более уровнях, следует устанавливать расчетное число пассажирских лифтов, предназначенных для пользования МГН.

В ТЦ допускается устройство детских игровых зон (для временного пребывания и досуга детей без организации питания и сна).

Грузоподъемность грузовых лифтов и габариты кабин устанавливаются заданием на проектирование с учетом средств механизации, предусматриваемых для разгрузки и загрузки лифтов. Минимально необходимое число грузовых лифтов следует определять с учетом расчета грузопотоков.

По заданию на проектирование следует предусматривать траволаторы, грузовые лифты и отдельный выход на встроенную, подземную, встроенно-пристроенную или пристроенную стоянку автомобилей для посетителей (покупателей) ТЦ.

В ТЦ следует предусматривать разгрузочные помещения, общее число которых принимается как сумма расчетных значений по каждому предприятию и учреждению ТЦ.

Разгрузочные помещения допускается проектировать закрытыми или открытыми, отапливаемыми или неотапливаемыми, в том числе с загрузкой через туннели или специальные хозяйственные дворы, а также в подземном уровне. Высоту, габариты и количество разгрузочных платформ определяют заданием на проектирование.

Для загрузки предприятий торговли и общественного питания следует предусматривать закрытые дебаркадеры.

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

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение торгового центра, обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктуры необходимых для функционирования данных объектов в проекте не приводится.

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|  |  |  |  |  |  |                        | 13   |

## Обеспечение коммунальной инфраструктуры

Проектируемое здание торгового центра, обеспечивается:

- электроснабжением – точка подключения ближайшая существующая ТП;
- водоснабжением – источником является существующий колодец на водоводе Ø400 мм, на продолжении улицы Домбайской;
- водоотведением – от проектируемого здания предусматривается в существующую городскую сеть, точки присоединения принимаются на границе земельного участка;
- теплоснабжением – источником теплоснабжения прямо подключение к существующей теплотрассе.

## Обеспечение транспортной инфраструктурой

Проектируемая территория расположена на удобных транспортных связях, что оказывает благоприятное влияние на развитие территории, проектируемая территория ограничена улицами Восточно-Кругликовской, Домбайской, Героев Разведчиков, Героя Яцкого.

Въезд на территорию проектируемого объекта, торгового центра, предусматривается с улицы Домбайская, подъезд пожарной техники к зданию комплекса обеспечивается с той же улицы.

Проектом предусматривается размещение гостевых автостоянок на земельном участке торгового центра.

### **1.2.3 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

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.

### **1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

По данным, предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения: ул. Восточно - Кругликовская, ул. Домбайская, им. Героя Яцкова в муниципальном образовании г. Краснодар, граница планировки территории пересекает территорию, в отношении которой приказом департамента от 06.05.2019 года №133 "Об утверждении внесения изменений в документацию по планировке территории для размещения линейного объекта "Строительство 2-х КЛ-110 кВ "Восточная Промзона - Северная", утвержденную приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 5 декабря 2016 года №328"; приказом департамента 05.12.2016 года №328 "Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта "Строительство 2-х КЛ-110 кВ "Восточная Промзона - Северная". В границах территории планируемого размещения спортивного торгового центра, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142047:1161, объекты регионального значения отсутствуют.

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|  |  |  |  |  |  |                        | 15   |

Сведения об объектах федерального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.

Проектом не предусматривается размещение объектов регионального и федерального значения.

В связи, с чем сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов федерального, регионального, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 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 не приводятся.

В соответствии с генеральным планом развития муниципального образования г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», в границах территории находятся:

дошкольная образовательная организация, объект культурно-просветительного назначения, объект культурно-досугового (клубного) типа, спортивные сооружения, остановочные пункты, автомобильные дороги, так же расположены планируемые к реконструкции (объект спорта, включающий раздельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс), автомобильные дороги.

Данный проект, с целью внесения изменений в проект планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в границах проектируемой территории ограниченной улицами Восточно-Кругликовской, Домбайской, Героев Разведчиков, Героя Яцкого в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, не реализует размещение объектов местного значения.

**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

1. 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.

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

Строительство здания, включающего в себя торговый центр, предусматривается в **1 этап**.

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|  |  |  |  |  |  |                        | 17   |

Объекты капитального строительства жилого, 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.

### 3. Красные линии

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, планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция, таб.7), Нормы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар (табл.52 прим.1).

Красные линии, в границах проектируемой территории, ограниченной улицами Восточно-Кругликовской, Домбайской, Героев Разведчиков, Героя Яцкого, утверждены:

Документация по планировке территории (Pt-10) утверждена:

- постановлением администрации муниципального образования от 19.02.2010 № 904 «Об утверждении корректировки проекта планировки жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара в границах улиц Восточно-Кругликовской, 40-летия Победы».

- постановлением администрации муниципального образования от 19.02.2010 № 905 «Об утверждении корректировки проекта планировки жилого

- постановлением администрации муниципального образования от 04.10.2019 № 4482 об утверждении документации по планировке территории

(проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта «Реконструкция подъездной дороги к воздухоопорному спортивному комплексу с выходом на улицу Восточно—Кругликовскую в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара».

Документация по планировке территории (Pt-318) утверждена:

- постановлением администрации муниципального образования от 04.10.2019 № 4482 об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта (автомобильной дороги, сетей инженерно—технического обеспечения) по улице Домбайской, от улицы 1—го Мая до улицы Героев-Разведчиков, в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.

Проектом не предусматривается установление и изменение красных линий.

|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | 1476/2021 - ДПТ - ПЗ 1 | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                        |      |
|  |  |  |  |  |  |                        | 20   |