

**Заказчик:**

ООО Специализированный застройщик «СтройДомКраснодар»

**Документация по планировке территории**

**«Проект планировки с проектом межевания в его составе  
территории комплексного развития, общей площадью 66 га. в  
границах Прикубанского внутригородского округа города  
Краснодара, в границах земельных участков 23:43:0143021:980,  
23:43:0143021:27542»**

**ДПТ-24-02**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть**

**Том I**

**Заказчик:**

ООО Специализированный застройщик «СтройДомКраснодар»

**Документация по планировке территории**

**«Проект планировки с проектом межевания в его составе  
территории комплексного развития, общей площадью 66 га. в  
границах Прикубанского внутригородского округа города  
Краснодара, в границах земельных участков 23:43:0143021:980,  
23:43:0143021:27542»**

**ДПТ-24-02**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть**

**Том I**

Индивидуальный предприниматель



Зацепилин С.Г.

### Список участников проектирования:

Индивидуальный предприниматель



Зацепилин С.Г.

Руководитель проекта



Гайдаров И.Г.

Главный архитектор



Зацепилин С.Г.

Архитектор



Котов А.А.

Главный инженер



Тихонова Е.Ю.

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Том I</b>	<b>Основная часть проекта планировки территории</b>	
<b>Раздел 1</b>	<b>Графическая часть</b>	
<b>Раздел 2</b>	<b>Текстовые материалы (основная утверждаемая часть)</b>	
<b>Том II</b>	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>	
<b>Раздел 3</b>	<b>Графическая часть</b>	
<b>Раздел 4</b>	<b>Пояснительная записка</b>	

Раздел 1

Графическая часть

Обозначение	Наименование	Масштаб
ПП 1	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	М 1:2000
ПП 2	Чертеж существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1:5000
ПП 3	Чертеж красных линий	М 1:2000



**Раздел 2**

**Текстовые материалы  
(основная утверждаемая часть)**

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		5

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение.....</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 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 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.</b>	
1.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории в том числе о плотности и параметрах застройки.....	9
1.2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения .....	24
1.3. Положения о характеристиках 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 .....	27
<b>РАЗДЕЛ 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.</b>	
.....	34
<b>РАЗДЕЛ 3. Основные технико-экономические показатели проекта</b>	
.....	39

## ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории комплексного развития общей площадью 66 га, расположенной в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, в границах земельных участков 23:43:0143021:980, 23:43:0143021:27542, выполняется в целях обеспечения устойчивого развития территории на основании положений Генерального плана муниципального образования город Краснодар (утверждён Решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100п1), в том числе:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления красных линий;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.
- определения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Решение о подготовки документации принято собственником земельных участков самостоятельно на основании Договора о комплексном развитии территории общей площадью 66 га, заключённого между Администрацией муниципального образования город Краснодар и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройДомКраснодар» № 48 от 07.02.2024г.

Подготовка документации, осуществляется на основании Технического задания ООО «Специализированный застройщик «СтройДомКраснодар».

Подготовка графической части документации по планировке территории оформляется:

- в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК–23);
- с использованием цифровых топографических карт и цифровых топографических планов.

Документация проекта планировки территории с проектом межевания в его составе выполнена с учётом требований и положений:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- Водного кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ
- ФЗ от 25.06.2002 №-ФЗ «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий. Сооружений и иных объектов»;

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		



- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85 ;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр. «Виды элементов планировочной структуры»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 739/пр «Требования к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказа Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр. «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории».
- Приказа федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11. 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»;
- Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04. 2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»( с изменениями на 31 августа 2023 года приказ № 129)
- Схема территориального планирования Краснодарского края, утверждена Постановлением Администрации Краснодарского края от 10.05.2011г. № 438 (с изменениями на 30.12.2022г);
- Генеральный план муниципального образования город Краснодар, утверждён Решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п1;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утверждены Решением городской Думы Краснодара 4 созыва от 30 января 2007 г. N 19 (в редакции Решения городской Думы Краснодара от 29.05.2023 №57п4);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар ,утверждены Решением городской Думы Краснодара от 07.2012 № 32 п. 13 (в редакции Решения городской Думы Краснодара от 29.05.2023 №57п5) ;
- Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Краснодар на 2017 - 2027 годы (в ред. Решения городской Думы Краснодара от 23.10.2018 N 62 п.16)
- Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования город Краснодар. Утверждена Решение городской Думы Краснодара от 28.12.2021 № 26 п. 3

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		8

- Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования город Краснодар на 2017 - 2027 годы. Утверждена решением городской Думы Краснодара от 21.07.2022 № 40 п. 4

**РАЗДЕЛ 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 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 структур.**

### **1.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки.**

Документация по планировке территории решает задачи устойчивого развития территории, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых в целях комплексного развития территории для жилищного строительства. Документация по планировке территории разработана в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Территории комплексного развития общей площадью 66 га. расположена в границах земельных участков:

23:43:0143021:980 , 23:43:0143021:27542

#### ***Планировочное решение.***

Планировочное решение территории выполнено в соответствии с

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		9

положениями генерального плана муниципального образования города Краснодар, в соответствии с градостроительным зонированием территории, определённым правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар и концепцией развития территории, выполненной в соответствии с Договором о комплексном развитии территории, заключенного между Администрацией МО город Краснодар и ООО «Специализированный застройщик «СтройДомКраснодар» № 48 от 07.02.2024г.

Рассматриваемая территория в планировочной структуре будет являться самостоятельной частью жилого района, обеспеченного всеми элементами социально-культурного и коммунального обслуживания населения.

Проектом предусмотрено формирование элементов планировочной структуры жилого района в границах территории комплексного развития общей площадью 66 га, которая включает в себя 6 кварталов жилой застройки и улично-дорожную сеть.

Границы жилых кварталов устанавливаются данным проектом планировки территории. В границах жилых кварталов сформированы земельные участки жилой застройки для групп жилых домов и объектов социального и общественного назначения.

Границы кварталов, озеленённые территории общего пользования и улично-дорожная сеть образуют внутрирайонные элементы планировочной структуры.

Красные линии образуемых элементов планировочной структуры устанавливаются на основании положений Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования и правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар.

Линии отступа от красных линий устанавливаются в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар (в ред. Решения городской Думы Краснодара от 29.05.2023 №57п4).

В соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утверждённым Решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п1, проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения;
- зона рекреационного назначения;
- зона транспортной инфраструктуры

Ж-3- зона застройки среднеэтажными жилыми домами

## Т-1 - зона транспортной инфраструктуры

## Градостроительный регламент территории

### Таблица 1

## Основные виды разрешенного использования

		<p>25000 кв. м. 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 условиях сложившейся застройки: допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов; минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми общественными зданиями.</p> <p>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, которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимает 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.</p> <p>3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10 %, до 40 % – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Процент застройки подземной части регламентируется</p> <p>5. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>				
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>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 утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Предельная высота зданий, строений и сооружений - подлежит установлению.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 % Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчета 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</p>				
Хранение	2.7.1	1. Предельные размеры земельных участков:				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-02-ПЗ-1 <div>Лист</div> <div>12</div>

автотранспорта		<p>минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 5000 кв.м.</p> <p>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. расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>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.</p> <p>3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 6.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>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.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>					
Дошкольное, начальное среднее образование	3.5.1	<p>1. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций и организаций дополнительного образования устанавливаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13.</p> <p>Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для размещения организаций дополнительного образования не подлежат установлению, в случае их размещения на едином земельном участке общеобразовательной организацией или дошкольной образовательной организацией.</p>					
						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		13

		<p>2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц: в г. Краснодар – 25 м; в сельских населённых пунктах – 10 м.</p> <p>3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ 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.</p> <p>3.1. 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) расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>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.</p> <p>4. Максимальное количество надземных этажей – 5.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: дошкольной образовательной организации – 40 %; общеобразовательной организации – 40 %; организации дополнительного образования детей – 50 %.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – в соответствии СП 2.4.3648-20.</p>					
Площадки для занятий спортом	5.1.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - подлежат установлению.</p> <p>3. Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от жилых и общественных зданий не менее 10 - 40 м.</p> <p>4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.</p> <p>5. Предельный процент застройки в границах земельного участка подлежит установлению.</p>					
Обеспечение занятий спортом	5.1.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению;</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
							14

помещениях		<p>максимальная площадь – 15000 кв. м.</p> <p>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;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>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) расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>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</p> <p>3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>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</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %</p>				
Улично-дорожная сеть	12.0.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка подлежит установлению.</p>				
Благоустройство территории	12.0.2					
<b>Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования(парки, скверы, бульвары, сады)</b> Основные виды разрешенного использования:						
1	2	3				
Площадки для занятий спортом	5.1.3	<p>1.Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-02-ПЗ-1
						Лист
						15



Улично-дорожная сеть	12.0.1	2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.			
Благоустройство территории	12.0.2	3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - подлежит установлению			
ОД-1-7. Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения общегородского значения вдоль магистральных въездных маршрутов					
Основные виды разрешенного использования					
1	2	3			
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	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 утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.			
Хранение автотранспорта	2.7.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 5000 кв.м. 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 утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м. расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских учреждений, садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ДПТ-24-02-ПЗ-1					Лист
					16

		<p>участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которых возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилам</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улицей, дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>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 в области градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>			
Улично-дорожная сеть	12.0.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - подлежит установлению.</p>			
<b>Т-1. Зона транспортной инфраструктуры</b>					
Основные виды разрешенного использования					
1	2	3			
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>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 утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>3. Предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 % Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ДПТ-24-02-ПЗ-1					Лист
					17

Улично-дорожная сеть	12.0.1	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 - подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - подлежит установлению.			
Благоустройство территории	12.0.2				
Условно разрешённые виды использования:					
1	2	3			
Хранение автотранспорта	2.7.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 5000 кв.м. 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. расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских садов, учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности. 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.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ДПТ-24-02-ПЗ-1					Лист
					18

		3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9. 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 – 15 %.

### ***Параметры развития территории***

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» и приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года N 738/пр проектом планировки территории предусмотрено установление границ следующих элементов планировочной структуры:

- Квартал - основной элемент планировочной структуры застройки жилой зоны. В квартале выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных домов или групп жилых домов в соответствии с проектом межевания территории.
- Улично-дорожная сеть, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищнокоммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр.
- Территория общего пользования, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр.

К территориям общего пользования относятся формируемые парки, скверы, бульвары.

### ***Плотность и параметры застройки территории.***

Согласно СП42.13330.2016 Основными показателями плотности застройки являются:

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

Согласно примечанию к таблице 38.1 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, при комплексном развитии территории

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
							19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

### ***Коэффициент застройки территории***

Площадь территории среднеэтажной жилой застройки - 514044 м<sup>2</sup> в том числе:

- площадь территории под застройку объектами жилого и коммерческого назначения 264841 м<sup>2</sup>
- площадь территории под застройку объектами социального и общественного назначения 121258 м<sup>2</sup>
- площадь территории плоскостных сооружений 44207 м<sup>2</sup>
- озеленённые территории общего пользования 31091 м<sup>2</sup>
- площадь территории улично-дорожной сети 52647 м<sup>2</sup>

Площадь застройки в границах территории среднеэтажной жилой застройки составила 126763 м<sup>2</sup> в том числе:

- площадь застройки объектами жилого и коммерческого назначения - 101870 м<sup>2</sup>
- площадь застройки объектов социального и общественного назначения - 24893 м<sup>2</sup>

Коэффициент застройки территории среднеэтажной жилой застройки  $126763 / 514044 = 0.25$  что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами, согласно СП 42.13330.2016 (Таб.Б.1) равную 0,4

### ***Коэффициент плотности застройки территории***

Расчётная площадь территории среднеэтажной жилой застройки составляет 662326 м<sup>2</sup> в том числе:

- площадь территории среднеэтажной жилой застройки - 514044 м<sup>2</sup>
- площадь территории общественно-деловой зоны, зон транспортного обслуживания и рекреации составляет 148285 м<sup>2</sup>

Площадь объектов в границах расчётной территории составила 479700 м<sup>2</sup> в том числе:

- Суммарная площадь квартир в объектах жилого назначения – 404000 м<sup>2</sup>
- Площадь коммерческих помещений расположенных в объектах жилого назначения – 75700 м<sup>2</sup>

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
							20
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Поскольку в границах территории зона ОД-1 не будет использована в коммерческих целях, на ней предусмотрено размещение парковочных мест, необходимых для обеспечения прав собственников многоквартирных жилых домов, расчет выполнен с учетом данной зоны. (В границах предусмотрено размещение плоскостного парковочного пространства).

Коэффициент плотности застройки жилыми помещениями составляет:

$$404000 / 662326 = 0,6$$

В соответствии с Договором комплексного развития территории коэффициент плотности застройки жилыми помещениями не должен превышать 0,6.

### ***Расчётная численность населения***

Уровень жилищной обеспеченности в многоквартирных домах, установленный нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края в редакции Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 330 от 14.12.2021г. составляет 22 м. кв. на человека.

- Расчетное количество жителей при застройке многоквартирными домами рассчитывается по формуле  $P/22$ ,

где  $P$  - площадь квартир 404000 м. кв. определённая Договором о комплексном развитии территории, заключённым между Администрацией муниципального образования город Краснодар и ООО Специализированный застройщик «СтройДомКраснодар».

- Расчётная численность населения проектируемой территории комплексного развития составит:  $404000 : 22 = 18364$  человека.

- Расчётный показатель плотности населения в границах территории комплексного развития составляет 278 чел/га.

### ***Параметры застройки жилой зоны.***

Предельные параметры застройки жилой зоны определены правилами землепользования и застройки города Краснодар (в редакции Решения городской Думы Краснодара от 29.05.2023 №57п4); для объектов капитального строительства и земельных участков среднеэтажной жилой застройки:

1. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.

2. Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельных участков - 4000 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков - 25000 кв. м.

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		21

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка до 40% - в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

4. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%

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;

Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц

в г. Краснодар - 25 м

Проектом предусмотрено строительство среднеэтажных многосекционных жилых домов с количеством этажей 1 – 8

### ***Площадки придомовых территорий***

Состав и размеры площадок на придомовой территории, планируемых к размещению многоквартирных жилых домов, приняты в соответствии с Местными нормативы градостроительного проектирования МО город Краснодар (в редакции Решения городской Думы Краснодара от 29.05.2023 №57п5) ;

Обеспеченность многоквартирных жилых домов придомовыми площадками составит:

Таблица 2.

Тип площадки	Расчётная единица	Норма площади площадки на расчетную единицу, м. кв.	Обеспеченность площадками м.кв.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	100 кв. м. площади квартир	2,5	$(404000 \text{ м}^2:100) \times 2,5 = 10100 \text{ м}^2$
Для отдыха взрослого населения	100 кв. м площади квартир	0,4	$(404000 \text{ м}^2:100) \times 0,4 = 1616 \text{ м}^2$
Для занятий физкультурой и спортом	100 кв. м площади квартир	7,5	$(404000 \text{ м}^2:100) \times 7,5 = 30300 \text{ м}^2$
Озеленение придомовых территорий	264841 кв.м площадь территории	15%	$264841 \text{ м}^2 \times 15\% = 39726 \text{ м}^2$

Местными нормативами градостроительного проектирования, при комплексном развитии территории, допускается сокращение придомовых площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
							22
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

спортивных сооружений (спортивных площадок) на территории общего пользования площадью не менее расчетной площади таких площадок.

### ***Озеленение территорий общего пользования***

Озеленённые территории общего пользования, бульвары и скверы расположены в зонах рекреации, транспортного обслуживания, среднеэтажной жилой застройки. Нормативная потребность в озеленённых территориях общего пользования, 6 м<sup>2</sup> на одного жителя, в границах территории комплексного развития составляет площадь 11,0 га, для населения 18364 жителя. Проектная площадь озеленения составила 77640 м<sup>2</sup> или 7,76 га, что составляет 70 % от нормативной площади озеленения. Площадь недостающей территории озеленения подлежащей компенсационной высадке деревьев составит:

$$110184 \text{ м}^2 - 77640 \text{ м}^2 = 32544 \text{ м}^2$$

Количество деревьев подлежащих высадке для озеленения планируемых территорий общего пользования, (НГП Краснодарского края в редакции приказа № 330 от 14.12.2021 г. пункт 38.2), озеленение земельного участка - высадкой посадочного материала из расчёта 7,5 деревьев на 1000 м<sup>2</sup>, составит:  $77,640 \times 7,5 = 582$  штуки

При комплексном развитии территории допускается сокращение озеленённых территорий общего пользования жилого района, но не более чем на 50 % при высадке деревьев на проектируемой территории, в том числе в границах территории общего пользования, из расчёта 1 дерево на 20 м<sup>2</sup>, лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см, (НГП Краснодарского края в редакции приказа № 330 от 14.12.2021 г., таблица 52. Примечание 3.)

Компенсация недостающей площади озеленения, составляющей 30% от расчётной, осуществляется путём высадки дополнительно в границах территории общего пользования деревьев вдоль улично-дорожной сети и пешеходных связей, из расчёта:

$$32544 \text{ м}^2 / 20 \text{ м}^2 = 1627 \text{ штук.}$$

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		23



## 1.2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Перечень объектов капитального строительства определён Договором о комплексном развитии территории в соответствии с Положениями генерального плана города Краснодара. Согласно Договору планируется построить 404000 м. кв. жилых помещений. Коммерческие помещения, включая объекты торговли и бытового обслуживания 75700 м. кв.

Характеристики планируемых объектов капитального строительства и плоскостных сооружений Таблица 3

№ объекта на схеме	Вид объекта недвижимости	Колич. надземных этажей	Площадь застройки м. кв.	Площадь квартир м. кв.	Площадь коммерческая м. кв.	Площадь земельного участка
<b>Квартал жилой застройки № 1</b>						
01	Детский сад 160 мест литер 09	2	800	-	-	6160
1	Жилой комплекс литер 26	8	2494	11000	1900 1668	11540
2	Жилой комплекс литер 27+28	8	5030	21000	380 3798	12583
<b>Квартал жилой застройки № 2</b>						
010	Парковка многоуровневая 500 м/мест литер 010	6	2250		-	4827
3	Жилой комплекс литер 29+30	8	5638	23300	4250 4172	13473
002	Парковки плоскостные					5836
<b>Квартал жилой застройки № 3</b>						
02	Детский сад 350 мест Литер 02	2	1818	-	-	13300
03	Детский сад 250 мест литер 03	2	1818	-	-	11300
4	Жилой комплекс и участковый пункт полиции 100 м.кв. литер 1	8	4253	16700	3100 3049	12109

5	Жилой комплекс литер 2+3	8	4803	20300	3300 3355	13044
6	Жилой комплекс литер 4	8	4253	16700	3100 3079	10516
7	Жилой комплекс литер 9	8	4133	16300	3100 2748	10799
8	Жилой комплекс литер 10	8	4133	16300	3100 8079	9377
9	Жилой комплекс со встроенными помещениями коворкинга 404м. кв и пристроенное здание библиотеки 390 литер 11	8	5617	23000	4250 11231	15766
10	Жилой комплекс литер 12	8	5617	23000	4250 4231	13501
013	Плоскостные спортивные сооружения		-	-	-	4241

**Квартал жилой застройки № 4**

04	Детский сад 350 мест литер 04	2	1818	-	-	13300
05	Детский сад 350 мест литер 05	2	1818	-	-	13300
06	Школа 1550 мест и дополнительное образование 990 мест литер 06	4	6458	-	-	28227
11	Жилой комплекс литер 5	8	2689	9800	1950 1924	7158
12	Жилой комплекс литер 6	8	4253	16900	3100 3079	9823
13	Жилой комплекс литер 7+8	8	6040	22800	4500 4376	15094
08	Бассейн 3500 м2 литер 08	2	1750	-	-	3569

						ДПТ-24-02-ПЗ-1					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						25

09	Котельная	1	По заданию	-	-	6123
011	Плоскостные спортивные сооружения	-	-	-	-	7045
012	Плоскостные спортивные сооружения	-	-	-	-	6648
004	Парковки плоскостные	-	-	-	-	13912

**Квартал жилой застройки № 5**

14	Жилой комплекс литер 13	8	5617	23000	4250 4231	16500
15	Жилой комплекс литер 14+15	8	6187	26800	4500 4505	17657
16	Жилой комплекс литер 16	8	5617	23000	4250 4231	14004
014	Плоскостные спортивные сооружения	-	-	-	-	3000
	Плоскостные спортивные сооружения	-	-	-	-	3000

**Квартал жилой застройки № 6**

07	Школа 1550 мест литер 07	4	6458	-		28915
17	Жилой комплекс литер 17+18+19	8	6635	26900	4900 4508	18494
18	Жилой комплекс и кванториум 1000 м.кв. литер 20+21+22	8	9998	38000	7500 7611	25000
19	Жилой комплекс литер 23+24+25	8	7363	29200	5400 5391	18404
006	Парковки плоскостные		-	-	-	16800
	Итого		125358	404000	75700	452693

Схема размещения объектов представлена в материалах по обоснованию Том 2 на чертеже Вариант планировочного и объёмно-пространственного решения застройки территории.

Размещение объектов капитального строительства производственного назначения не планируется.

						ДПТ-24-02-ПЗ-1					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата						26

**1.3 Положения о характеристиках 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).

#### ***Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры***

Проектным решением развития коммунальной инфраструктуры, планируется построить инженерные коммуникации для обеспечения:

- Электроснабжения в объёме -11.87 кВт
- Теплоснабжения в объёме – 11,45 Гкал/ч
- Водопотребления в объёме - 3594,5м3/сут.
- Водоотведения в объёме – 3297,6 м3/сут.
- Санитарной очистки территории в объёме –203 м. куб. в сутки

*Протяжённость сетей составит:*

- Электроснабжения – 3,45 км
- Газоснабжения - 3,45 км
- Теплоснабжения - 3,45 км
- Водоснабжения - 3,45 км
- Бытовой канализации -3.45 км

#### ***Характеристики объектов транспортной инфраструктуры***

Улично-дорожная сеть в границах территории комплексного развития составляет 7,34 км.

Плотность улично-дорожной сети в границах красных линий составит 11,1 км/1км.кв.

Параметры улично-дорожной сети, установленные проектным решением по организации транспортно-пешеходного обслуживания территории

Таблица 4

Категория дорог и улиц	Ширина красных линиях, М	Ширина полос движения М	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара М	Ширина велодорожки М
Магистральные улицы					

Общегородского значения регулируемого движения (с трамвайным движением)	40	3.50	4	4	1,2
Общегородского значения регулируемого движения	26-32	3.50	4	4	1,2
Районного значения транспортно-пешеходные	26-27	3.0	2	2	1,2
Улицы местного значения					
Улицы в жилой застройке	12-24	3,5	2	2	1,2
Проезд					
Проезд	9	3,5	1	1,5	-

Количество автобусных остановок общественного транспорта в границах улично-дорожной сети составляет 5 шт. при нормативном радиусе пешеходных подходов 500 м.

Показатели расчётной обеспеченности территории жилой застройки машино-местами для хранения и стоянки личного автотранспорта, количество гостевых парковок, количество парковочных мест для социальных и коммерческих объектов определено в соответствии с нормативами минимального уровня обеспеченности, установленными Местными нормативами градостроительного проектирования города Краснодар (в редакции Решения городской Думы от 29.05.2023 № 57 п. 5).

Обеспеченность машино-местами для хранения и стоянки личного автотранспорта рассчитана в соответствии с формулой :

$$MM = (PopOMCY - Нижс) \times k1 - MMstr \times k2,$$

PopOMCY - численность населения территории, входящей в границы проекта планировки территории;

Нижс – расчётное количество жителей домов на участках индивидуального жилого строительства в границах проекта планировки территории.

k1- показатели минимальной обеспеченности машино-местами для постоянного хранения легковых автомобилей в пределах кварталов жилой застройки микрорайона определены на основании прогноза обеспеченности населения личными автомобилями. По данным ФСГ статистики и ГУОБДД МВД России текущий уровень обеспеченности составляет k1=351 автомобилей на 1000 жителей.

k2- доля парковочных мест в границах проекта планировки территории, которые находятся в пределах улично-дорожной сети многоквартирной застройки. Согласно НПП г. Краснодар (в редакции решения Гор думы от 30 июня 2022 года НПП N 38 п.1) k2=0,8

MMstr- общее количество парковочных мест в пределах уличной сети в границах проекта планировки территории.

Расчётное количество парковочных мест Таблица 5.

№	Наименование объекта	Расчётная единица	Норматив м/мест	Расчётный показатель	Расчётное количество мест
1	Стоянки хранения личного транспорта	1000 жителей	k1= 351 автомобиля на 1000 жителей	18364 жителя	5939
2	Гостевые парковки	600 м. кв. площади квартир	1 м. место	404000 м2	673
3	Дошкольные учреждения	100 детей	5 для одновременной высадки пассажиров	1460 детей	73
4	Школы	1000 учащихся	15 для одновременной высадки пассажиров	3100 учащихся	47
5	Объекты торгового назначения и офисы, объекты здравоохранения	50 м. кв. общей площади	1	75700 м. кв.	1514
	Итого				8246

Проектная обеспеченность парковочными местами Таблица 6

№	Наименование	Количество этажей	Площадь застройки м. кв.	Параметры м/мест
1	Парковка многоуровневая	6	2250	500

2	Парковки подземные	- 1	76950	3078
3	Улично дорожная сеть	-		633
4	Парковки плоскостные	-	36550	1558
5	Парковки на придомовых территориях	-	10675	427
	Итого			6196

Проектом предусмотрено размещение в границах улиц 120 машино-мест, для посадки и высадки пассажиров дошкольных и общеобразовательных организаций.

Количество парковок сокращено на 25 % в зоне размещения выделенных полос движения для трамвайных и троллейбусных линий.

При комплексном развитии территории допускается сокращать расчетное количество парковочных мест, но не более чем на 50%, в случаях развития и строительства выделенных линий городского электротранспорта (трамвайных и (или) троллейбусных линий на выделенных полосах) или выделенных полос для проезда автобусов. Проектом предусмотрено строительство 2х выделенных линий городского электротранспорта на участках магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения (с трамвайным движением).

### ***Характеристики объектов социальной инфраструктуры.***

#### **Образовательные организации**

Расчётные показатели вместимости общеобразовательных организаций определяются в соответствии с Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 14.12.2021 № 330 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», на основании статистических данных за предшествующий год.

Согласно статистическим данным численность населения по полу и возрасту на 1 января 2023 года по Городскому округу город Краснодар

Таблица 7

Возраст лет	Городское население	Возраст лет	Городское население
1	2	1	2
Все население	1226226		
0	13198	10	16646

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
							30
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		





Минимально допустимый уровень обеспеченности общеобразовательными организациями определяется по формуле:

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

= 124 мест на 1000 жителей

N - общее количество населения 1226226 чел

K- количество детей одного возраста

P<sub>оош</sub> - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Максимально допустимый уровень территориальной доступности:

- 650 м. в зоне среднеэтажной жилой застройки

Расчётное количество мест общеобразовательных организаций составит  
 $18,364 \times 124 = 2277$  мест

Где 18,364 тыс. чел.- расчётная численность населения.

Нормативная потребность в образовательных организациях обеспечивается за счет размещаемых в границах территории комплексного развития 2 х общеобразовательных школ по 1550 мест, общей вместимостью 3100 мест.

Расчётная площадь территории общеобразовательных организаций составит:

- для школы на 3100 мест  $\times 18 \text{ м}^2 = 5580 \text{ м}^2$

где  $18 \text{ м}^2$  - площадь территории на одного ребёнка.

### ***Объекты дополнительного образования***

Расчётные показатели необходимого количества мест в организациях дополнительного образования требуется не менее 10 % от общего числа детей школьного возраста, что составляет 228 мест.

Нормативная потребность обеспечивается за счет размещения организаций дополнительного образования в объёме 990 мест в общеобразовательной организации.

### ***Объекты здравоохранения.***

Обеспеченность объектами здравоохранения (поликлиники), рассчитывается согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, из расчёта минимально допустимого уровня обеспеченности - 18 посещений в смену на 1000 человек взрослого населения и 14 посещений в смену детей. Расчётная потребность составляет 330 посещений в смену для взрослого населения и 257 посещений в смену для детей. Общая расчётная потребность в объектах здравоохранения составит 587 посещений в смену.

Генеральным планом города Краснодар (утверждён Решением городской

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		32

Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п1) в границах проектируемой территории не предусмотрено размещение объектов здравоохранения.

Проектным решением предложено размещение медицинского учреждения в пристроенных помещениях общей площадью 404 м<sup>2</sup> жилого многоквартирного дома и трёх парковочных мест для медицинских автомобилей, скорой медицинской помощи в соответствии с Договором о комплексном развитии территории, заключённым между Администрацией МО город Краснодар и ООО Специализированный застройщик «СтройДомКраснодар».

Согласно СП 158.133 Проектную мощность амбулаторно-поликлинических организаций (в том числе диспансеров без стационаров) определяют заданием на проектирование и рассчитывают как сумму пропускной способности всех кабинетов врачебного приема.

### ***Объекты физической культуры и массового спорта.***

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами, относящимися к области физической культуры и массового спорта, согласно таб. 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть из расчёта:

- Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона, 70 м. кв. площади пола на 1000 человек.
- Территория плоскостных спортивных сооружений квартального (микрорайонного) значения 0,1 га на 1000 человек

Максимально допустимый уровень территориальной доступности объектов физической культуры и массового спорта составляет 500 м.

Расчетная площадь помещения для физкультурно-оздоровительных занятий составит  $18,364 \times 70 = 1285 \text{ м}^2$

Расчетная территория плоскостных спортивных сооружений составит  $18,364 \times 0,1 = 1,83 \text{ га}$

Где 18.364 тыс. чел.- расчётная численность населения

Нормативная потребность в объектах физической культуры и массового спорта обеспечивается за счет размещения 5-ти плоскостных спортивных сооружений, (спортивных площадок общего пользования) общей площадью не менее 22191 м. кв. , и размещение бассейна общей площадью помещений 3500 м. кв. проектирование и строительство которого осуществляется в соответствии с техническим заданием администрации.

Согласно РНПП Краснодарского края ,Табл.39 Примечание 4 При комплексном развитии территории допускается сокращение площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных спортивных сооружений

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		33

(спортивных площадок) общего пользования площадью не менее расчетной площади таких площадок.

### ***Объекты библиотечного обслуживания***

Размещение объекта библиотечного обслуживания на 90 тыс. единиц хранения предусмотрено в пристроенном здании к жилому дому , общей площадью 390 кв. м., в соответствии с техническим заданием выданным Администрацией города.

### ***Объекты обслуживания населения***

Объекты бытового обслуживания и торговли размещаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилой застройки. Магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, кафе расположены в нормативной доступности 500м..Общая площадь коммерческих площадей и магазинов составляет 75700 м. кв.

### ***Объекты пожарной безопасности***

Расчётные показатели объектов для обеспечения первичных мер пожарной безопасности, следует принимать в значениях указанных в Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского Края от 16.04.2015 № 78

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к общественным и жилым зданиям и сооружениям со всех сторон - к односекционным зданиям многоквартирных жилых домов, общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром. Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров. Конструкция дорожного покрытия проездов для пожарной техники должна проектироваться с учетом расчетной нагрузки от пожарных автомобилей. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

В этом случае конструкция покрытия тротуара должна соответствовать конструкции дорожного покрытия противопожарного проезда.

Генеральным планом города Краснодар не предусматривается размещение на проектируемой территории пожарного депо. Пожарная часть расположена в пос. Индустриальный пер. Дорожный 9 . Дислокация подразделений пожарной охраны для территории жилой застройки соответствует условиям, при которых время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 10

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
							34
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

минут.

### ***Объекты социальной инфраструктуры***

Параметры и характеристики объектов социальной инфраструктуры Таблица 8

№	Наименование	Количество надземных этажей	Площадь застройки кв.	Площадь территории кв.	Параметры
<b>Объекты регионального значения</b>					
1	Поликлиника	Встроенное помещение	404	404	587 посещ.
<b>Объекты местного значения</b>					
1	Общеобразовательная организация	4	7649	28228	1550 мест
2	Общеобразовательная организация	4	7649	28927	1550 мест
3	Дошкольная образовательная организация	2	1559	13300	350 мест
4	Дошкольная образовательная организация	2	1559	13300	350 мест
5	Дошкольная образовательная организация	2	1559	13300	350 мест
6	Дошкольная образовательная организация	2	1250	6160	160 мест
7	Дошкольная образовательная организация	2	1559	13300	250 мест
8	Организация дополнительного образования	Помещения школы	-	-	990 мест
9	Бассейн	2	3500	3574	По заданию
10	Кванториум	Пристроенное помещение	1000	-	По заданию
11	Библиотека	Пристроенное здание	390	-	90 тыс. единиц хранения
12	Участковый пункт полиции	Встроенное помещение	100	-	По заданию
13	Плоскостные спортивные сооружения		23934	23934	5 шт

	сооружения	-			
14	Коворкинг	Встроенное помещение	404		По заданию

## **2. Положение об очередности планируемого развития территории и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

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 Земельным кодексом РФ. Постановка образованных земельных участков осуществляется в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218.
2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса РФ в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.
3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.
4. Ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур производится по мере готовности и обеспечивается до завершения строительства последнего объекта капитального строительства, не относящегося к таким объектам, в соответствии с договором КРТ при условии соблюдения требований, предусмотренных графиком. Допускается поэтапный ввод жилых объектов в эксплуатацию по мере готовности этих объектов и при условии, что они полностью обеспечены объектами социального назначения и нормируемыми элементами благоустройства внутридворовой территории в соответствии с договором КРТ при условии соблюдения требований, предусмотренных графиком.

Очередность строительства объектов жилого назначения, социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры Таблица 9

								Лист
								36
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-02-ПЗ-1		

№ объекта на схеме	Объект недвижимости	Параметры	Количество
--------------------------	---------------------	-----------	------------

**Первая очередь строительства**

4	Жилой комплекс и участковый пункт полиции литер 1	1-8эт	1
5	Жилой комплекс литер 2+3	1-8эт	1
6	Жилой комплекс литер 4	1-8эт	1
11	Жилой комплекс литер 5	1-8эт	1
12	Жилой комплекс литер 6	1-8эт	1
13	Жилой комплекс литер 7+8	1-8эт	1
08	Бассейн литер 08	3500 м2	1
04	Детский сад 350 мест литер 04	2 эт	1
06	Школа 1550 мест Дополнительное образование 990 мест литер 06	4 эт	1
011	Плоскостные спортивные сооружения	7045 м2	1
б/н	Инженерные сети	км	9,2
б/н	Улично-дорожная сеть	км	2,14
б/н	Озеленение	м2	2470

**Вторая очередь строительства**

7	Жилой комплекс литер 9	1-8эт	1
8	Жилой комплекс литер 1	1-8эт	1
9	Жилой комплекс и пристроенное здание	1-8эт	1

						ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
							37
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

	библиотеки и коворкинг литер 11		
10	Жилой комплекс литер 1	1-8эт	1
14	Жилой комплекс литер 1	1-8эт	1
15	Жилой комплекс литер 14+15	1-8эт	1
16	Жилой комплекс литер 1	1-8эт	1
02	Детски сад 350 мест Литер 02	2 эт	1
03	Детски сад 250 мест литер 03	2 эт	1
013	Плоскостные спортивные сооружения	4241 м2	1
014	Плоскостные спортивные сооружения	3000 м2 3000 м2	2
б/н	Инженерные сети	км	0,4
б/н	Улично-дорожная сеть	км	3.75
б/н	Озеленение	м2	34400

**Третья очередь строительства**

17	Жилой комплекс литер 17+18+19	1-8эт	1
18	Жилой комплекс и квандориум 1000 м.кв. литер 20+21+2	1-8эт	1
19	Жилой комплекс литер 23+24+25	1-8эт	1
05	Детски сад 350 мест литер 05	2 эт	1
012	Плоскостные спортивные сооружения	6648 м2	1
07	Школа 1550 мест литер 07	4 эт	1
б/н	Инженерные сети	км	2,6

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-02-ПЗ-1

Лист

38

б/н	Улично-дорожная сеть	км	1,64
б/н	Озеленение	м2	17200
<b>Четвёртая очередь строительства</b>			
1	Жилой комплекс литер 2	1-8эт	1
2	Жилой комплекс литер 27+28	1-8эт	1
3	Жилой комплекс литер 29+30	1-8эт	1
09	Детски сад 160 мест литер 09	2эт	1
010	Парковка много-уровневая	6 эт	1
б/н	Инженерные сети .	км	1,6
б/н	Улично-дорожная сеть .	км	0,97
б/н	Озеленение	м2	17200

### РАЗДЕЛ 3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Таблица 10

№	Показатели	Единица измерения	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Расчётные показатели	Проектные показатели
1	Площадь территории в границах комплексного развития	Га.		66,23	66,23
2	Население территории				
2.1	Численность населения	Тыс. чел.		18364	18364
2.2	Плотность населения	Чел/га		278	278
3	Потребность в объектах социального назначения				
3.1	Поликлиника	Посещ. в смену	Взрослые 18 Дети 14	587	587
3.2	Дошкольные образовательные	Мест /1000чел.	70	1285	1460

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-02-ПЗ-1	Лист
							39



	учреждения				
3.3	Общеобразовательные организации	Мест /1000чел.	124	2277	3100
3.4	Плоскостные спортивные сооружения	Га.	0,1	1,83	2,22
4	Жилой фонд				
4.1	Жилищный фонд	Тыс. м. кв.		404	404
5	Этажность жилого фонда				
5.1	Среднеэтажная жилая застройка	Этажей		8	8
6	Жилищная обеспеченность на 1 тыс чел.	м. кв.	22	22	22
8	Коммерческая площадь	м. кв.		75700	75700
9	Парковки				
9,1	Уровень обеспеченности автомобилями	Авто.	351 Авто. на 1000 жителей		
9.2	Количество парковочных мест	м/мест		8246	6196
9.3	Парковочные места, предназначенные для постоянного хранения автомобилей	м/мест		5939	4562
9.4	Гостевые парковки	м/мест	1 на 600 м.кв. жилой площади	673	0
9.5	Парковочные места для коммерческих помещений, объекта здравоохранения	м/мест	1 на 50 м площади помещений	1514	1514
9.6	Парковочные места, предназначенные для социальных объектов (ДОО, ОО)	м/мест	Для ДОО- 5 на 100 детей ОО- 15 на 1 тыс учащихся	120	120
10	Озеленение				
10.1	Озеленённых пространств общего пользования	га	6 м. кв/чел	11,0	7,76
10.2	Количество деревьев	шт	7,5 на 1000 м2	825	582
10.3	Дополнительная (компенсационная) высадка деревьев	шт	1 дерево на 20 м.кв	1627	1627