

ИП Щербинин Ю. Д.
350901, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жлобы, д. 1/1, кв. 63
ИНН 231102055206 ОГРИИП 312231121300119

**«Многоэтажная жилая застройка в районе пос. Знаменский,
Карасунского округа г. Краснодар»**

Проект планировки территории
(Материалы по обоснованию)

20008- ПЗ.2, ППТ.2
Том 2

Краснодар, 2020 год.

ИП Щербинин Ю. Д.
350901, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жлобы, д. 1/1, кв. 63
ИНН 231102055206 ОГРИП 312231121300119

Договор: № 20008 от 22.06.2020 г.

Заказчик: ООО СИК «Девелопмент-Юг»

**«Многоэтажная жилая застройка в районе пос. Знаменский,
Карасунского округа г. Краснодар»**

Проект планировки территории
(Материалы по обоснованию)

20008 - ПЗ.2, ППТ.2
Том 2

Главный инженер

Главный инженер проекта



Т.В. Стрельников

А.З. Абульфат

Краснодар, 2020 год.

Обозначение	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
20008 - С 2	Содержание тома 2	
20008 - СП	Состав проекта	
20008 – ПЗ.2	<p>Материалы по обоснованию</p> <p>Пояснительная записка</p> <p>1. Общие положения. 1</p> <p>2. Анализ современного состояния территория: 2</p> <p>2.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города. 2</p> <p>2.2. Климатические особенности территории. 4</p> <p>2.3. Характеристика существующего состояния территории. 10</p> <p>3. Положение о размещении объектов капитального строительства. 12</p> <p>4. Характеристика планируемого развития территории. 14</p> <p>5. Характеристика развития систем транспортного обслуживания. 17</p> <p>6. Характеристика организации рекреационных зон и структуры пешеходных связей. 21</p> <p>7. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания. 22</p> <p>8. План красных линий. Разбивочный чертеж красных линий. 27</p> <p>9. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории. 29</p> <p>10. Санитарная очистка территории. 31</p> <p>11. Охрана окружающей среды. 32</p> <p>12. Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности. 35</p> <p>13. Инженерное оборудование территории. 42</p> <p>14. Техничко-экономические показатели по проекту планировки территории. 46</p>	
	Графический материал: см. листы: Утверждаемая часть	
20008 – ППТ.2	Схема расположения элемента планировочной структуры. б/м	Лист 3

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						20008 – С2		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Абульфат			11.20	ППТ	1	2
Разраб.		Агошкова			11.20	ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар		
Содержание тома 2								

20008 – ППТ.2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. М 1:2000	Лист 4
20008 – ППТ.2	Схема организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта и пешеходных связей. М 1:2000	Лист 5
20008 – ППТ.2	Схема границ территории культурного наследия. б/м	Лист 6
20008 – ППТ.2	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000	Лист 7
20008 – ППТ.2	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000	Лист 8
20008 – ППТ.2	Схема социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения. М 1:2000	Лист 9
20008 – ППТ.2	Схема генплана ДДУ на 350 мест	Лист 9.1
20008 – ППТ.2	Схема генплана ДДУ на 350 мест и школы на 1550 мест	Лист 9.2
20008 – ППТ.2	Схема инженерных сетей. М 1:2000	Лист 10
20008 – ППТ.2	Эскиз застройки. М 1:2000	Лист 11
20008 – ППТ.2	Схема границ этапов освоения территории. б/м	Лист 11.1
20008 – ППТ.2	Эскиз застройки. М 1:2000	Лист 11.2
20008 – ППТ.2	Схема расположения пожарных депо на генеральном плане МО г. Краснодар. б/м	Лист 12
20008 – ППТ.2	Схема мероприятий ГО и ЧС. М 1:2000	Лист 13

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

1

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	20008 – ППТ.1	Проект планировки территории (Утверждаемая часть) Пояснительная записка Графические материалы	
2	20008 – ППТ.2	Проект планировки территории (Материалы по обоснованию) Пояснительная записка Графические материалы	

Инв. № подл.	Подпись и дата						Взам. инв. №
20008 – СП							
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	
	ГИП		Абульфат			11.20	
	Разраб.		Агошкова			11.20	
Состав проекта							
	Стадия	Лист	Листов				
	ППТ	1	1				
ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар							

1. Общие положения

Документация по планировке территории (проект планировки) «Многоэтажная жилая застройка в районе пос. Знаменский, Карасунского округа г. Краснодар», разработана на основании следующих документов:



1. Договора № 20008 от 22.06.2020 г.
2. Постановление администрации муниципального образования город Краснодар о разрешении подготовки документации по планировке территории, расположенной в поселке Знаменском в Карасунском внутригородском округе города Краснодара № 5280 от 21.07.2015 г.
3. Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар от 02.11.2020г. № 29/13153-1.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0439016:4 №99/2020/354634457 от 16.10.2020г, относящийся к категории земель - земли населённых пунктов.
5. Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-19-13223/20 от 20.10.2020г.;
6. Топографическая съемка М 1:500 в электронном виде.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории.

Основная цель разработки проекта планировки заключается в том, чтобы определить основные направления и параметры развития планировочной структуры квартала жилой застройки в границах основных городских магистралей, увязать планируемую транспортную инфраструктуру с улицами и дорогами общегородской сети, определить параметры и места возможного расположения объектов социальной инфраструктуры, а также определить архитектурно – планировочное и объемно – пространственное решение застройки.

Данным проектом решаются вопросы:

- определение этажности, параметров и плотности застройки;
- определение параметров объектов социального и культурно-бытового обслуживания;
- определение ориентировочных технико-экономических показателей;

Взам. инв. №		20008 – ПЗ.2												
Подпись и дата														
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Пояснительная записка (материалы по обоснованию)				Стадия	Лист	Листов
		ГИП		Бульфат			11.20					ППТ	1	48
		Разраб.		Агошкова			11.20	ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар						

- определение параметров улиц, проездов, пешеходных зон, озеленения и благоустройства территории и увязка их с объектами общегородской сети;
- определение параметров инженерного обеспечения.

Проект планировки выполнен в соответствии со следующими документами:

- Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара №100 п.1 от 02.09.2020 года, (разработан ООО «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», г. Санкт-Петербург).
- Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015);
- Градостроительным Кодексом Краснодарского края от 21.07.2008 года № 1540-КЗ ст.32;
- Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными 16.04.2015г. № 78;
- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 года N 32 п.13 (с изменениями от 19.10. 2017 № 42 п.8);
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.

2. Анализ современного состояния территории

2.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города.

В административном отношении территория проектируемой жилой застройки, предназначенная для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположена в восточной части города Краснодара, район п. Знаменского, (Восточный объезд трассы Ростов-Джубга). Территория ограничена: с севера – ул. Первомайской, с юга -полоса отвода железной дороги, с востока – ул. Восточный обход (участок Федеральной автомобильной дороги М4 «Дон»), с запада – ул. Ржаная. В состав территории входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:43:0439016:4

Площадь участка в границах проекта планировки территории составляет

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

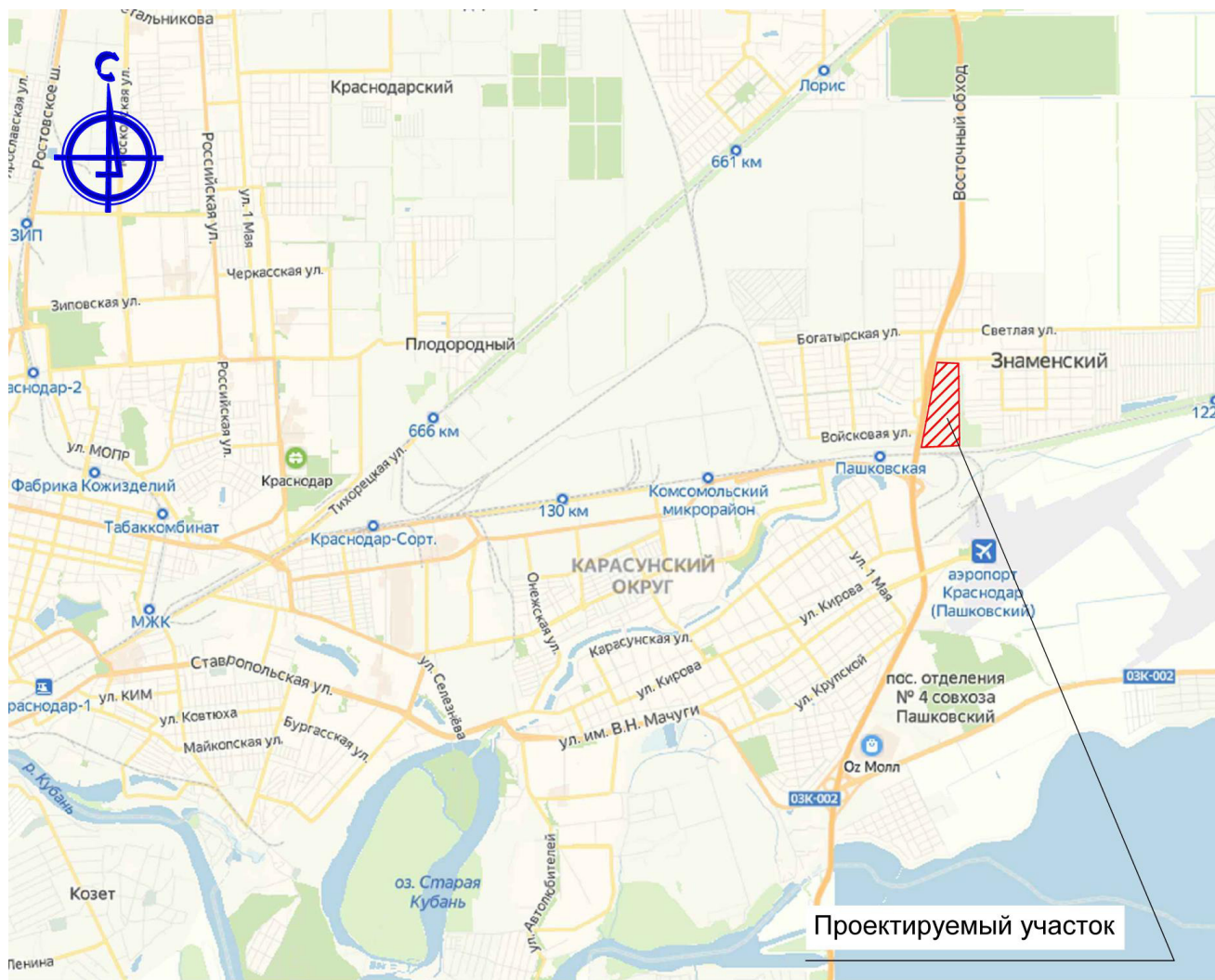
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

48,2га(482031 м2).Участок имеет трапециевидную форму, что обусловлено уже сложившимися землеотводами.

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА КРАСНОДАРА



Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

2008 – ПЗ.2

2.2. Климатические особенности территории.

Климатическая характеристика

Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99 район строительства относится к подрайону III-Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы:

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

г. Краснодар характеризуется сравнительно небольшой годовой скоростью ветра (2,5 м/сек). В течение всего года в городе господствуют ветры восточного и западного направлений (30%) и северо-восточного и юго-западного (37%). Наибольшее число дней с сильным ветром (более 15м/сек) составляет 39 дней. Роза ветров приведена на рисунке 1.

По приложению 5 СНиП 2.01.07-85 и СНКК 20-303-2002 для г. Краснодар принимаются:

- снеговой район – II (карта 2, СНКК 20-303-2002);
- ветровой район по средней скорости ветра, м/сек, за зимний период-5 (карта 2 СНиП 2.01.07-85);
- ветровой район по давлению ветра – III (карта 1 СНКК 20-303-2002);
- по толщине стенки гололёда – III (карта 4 СНиП 2.01.07-85);
- по среднемесячной температуре воздуха, в январе – район 0°С (карта 5);
- по среднемесячной температуре воздуха, в июле – район +25°С (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры в январе – район 15°С (карта 7).

По приложению СНКК 20-303-2002 (Нагрузки и воздействия ветровая и снеговая нагрузки) для г. Краснодара принимаются:

- ветровой район – III, расчетные значения ветрового давления - 45 кПа (0,45 кгс/м²);

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

-снеговой район – II, расчетные значения веса снегового покрова земли – 90 кПа (0,90 кгс/м²).

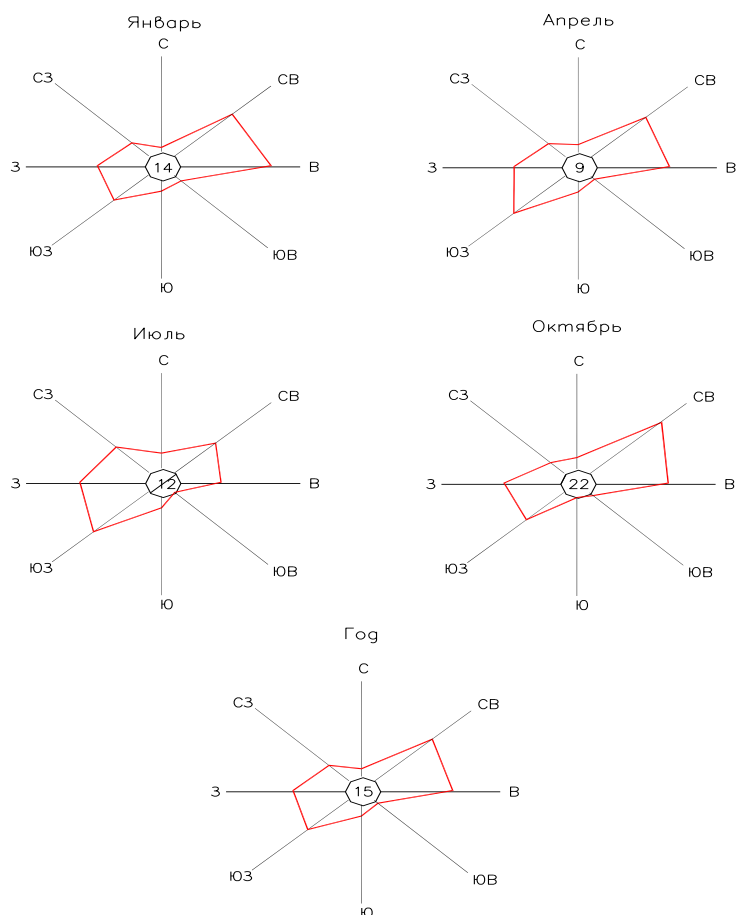


Рис. 1. Повторяемость (%) направлений ветра и число дней со штилем (цифра в кружке), г. Краснодар
Повторяемость направления ветра и штиля, %

Месяц	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
Январь	5	21	24	6	7	14	14	9	14
Апрель	6	20	20	5	7	19	14	9	9
Июль	8	16	13	4	7	20	18	14	12
Октябрь	7	25	20	5	4	15	16	8	22
Год	6	21	20	5	7	16	15	10	15

Геоморфология

В геоморфологическом отношении район работ располагается на второй надпойменной террасе правобережья р. Кубань. Абсолютные отметки поверхности по устьям скважин изменяются от 23,22 м до 23,43 м.

Площадка свободна от построек, спланирована насыпными грунтами. Рельеф осложнен старыми фундаментами, обломками строительного мусора, в том числе

Изн. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

оставшихся после сноса существовавших ранее кирпичных строений. Насыпные грунты распространены до глубины 1,0 м.

Почвы и растительность

Согласно почвенной карте Краснодарского края, тип почвы – луговато-черноземные уплотненные и слитные.

Согласно ГОСТ 17.5.3.06-85 норма снятия плодородного слоя почвы для глинистого и суглинистого состава составляет – 0,6-1,0 м.

Содержание гумуса в погребенных почвах изменяется от 1,48 до 1,89 %, среднее значение 1,70 %.

Геологическое строение

В геологическом строении площадки проектируемого строительства, до разведанной глубины 30,0 м принимают участие техногенные (tQIV), современные элювиальные (eQIV), верхнечетвертичные и современные золово-делювиальные (vdQIII-IV) и аллювиальные (aQII-III) отложения.

Стратиграфическое расчленение разреза представлено в приложении 14, (см. инженерно-геологические разрезы).

Техногенные отложения (tQIV) представлены суглинком твердым с включением строительного и бытового мусора (битый кирпич, обломки бетона, щебень). Залегает повсеместно с поверхности до глубины 0,8-1,0 м.

Элювиальные отложения (eQIVc) представлены почвами глинистыми легкими твердыми гумусированными (погребенная почва) темно-коричневого до черного цвета, макропористыми, с корнями растений. Залегают повсеместно, под насыпным грунтом до глубины 1,5-1,8 м.

Содержание гумуса в погребенных почвах изменяется от 1,48 до 1,89 %, среднее значение 1,70 %.

Золово-делювиальные отложения (vdQIII-IV).

Суглинок тяжелый, твердый, серовато-бурого до желто-бурого цвета, с включением твердых карбонатов размером 1,0-3,0 см, содержанием до 10-15 %, с гидроокислами Mn и Fe; в подошве слоя линзы и гнезда песка мелкого. Залегает повсеместно под почвой суглинистой в интервале от 1,5-1,8 м до 5,2-5,7 м, мощность слоя варьирует в пределах 3,4-3,9 м.

Аллювиальные (aQII-IV) отложения.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

						20008 – ПЗ.2	Лист
							6

Суглинок (бурого до серого цвета), легкий, песчанистый, мягкопластичный, ожелезненный, с твердыми карбонатами и гнездами песка мелкого. Залегают в виде двух выдержанных прослоев в интервале от 5,2-5,7 м до 6,2-6,5 м и 7,2-7,3 м до 8,0-8,5 м, мощность варьирует в пределах 0,5-1,2 м.

Глина легкая тугопластичная серовато-бурого цвета, с включением твердых карбонатов, пятнами и прослойками ожелезнения. Залегают в интервале от 6,2-6,5 м до 7,2-8,7 м, мощность слоя варьирует в пределах 0,7-1,0 м.

Глина серого цвета, легкая, текучепластичная, иловатая, с примесью органического вещества. Залегают в интервале от 8,4-8,7 м до 10,5-11,7 м и 12,5 м до 13,5 м, мощность слоя варьирует в пределах 1,0-2,8 м.

Глина темно-серого цвета, тяжелая, тугопластичная, иловатая, слабозаторфованная, с низким содержанием органического вещества. Залегают в интервале от 10,5-11,5 м до глубины 12,5-14,2 м, мощность слоя варьирует в пределах 2,0-3,0 м.

Песок темно-серого цвета, мелкий, водонасыщенный, плотный, в подошве слоя линзы суглинка голубовато-серого цвета, мягкопластичного до 0,10-0,20 см. Залегают в интервале от 13,5-14,2 м до глубины 24,0-24,6 м, мощность слоя варьирует в пределах 9,8-11,1 м.

Песок серого цвета, средней крупности, средней плотности и плотный, водонасыщенный. Залегают в интервале от 24,0-24,6 м до вскрытой глубины 30,0 м, вскрытая мощность слоя варьирует в пределах 5,4-6,0 м.

Гидрогеологические условия

Подземные воды в период изысканий (апрель-май 2015 г) вскрыты всеми скважинами на глубинах 5,6-5,7 м (абсолютные отметки 17,52-17,73 м), установившийся уровень 3,1-3,2 м от поверхности земли (абсолютные отметки 20,05-20,23 м).

Водовмещающими грунтами являются аллювиальные суглинки (ИГЭ-2) пески мелкие и средней крупности (ИГЭ-6, 7). Прогнозный уровень подземных вод следует ожидать на абсолютных отметках – 20,05-20,23 м.

Физико-механические свойства грунтов

В результате инженерно-геологических исследований и согласно лабораторным анализам в пределах участка строительства выделяется, согласно ГОСТ 25100-2011, семь инженерно-геологических элементов (ИГЭ 1-7).

Инд. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подл.	Дата	20008 – ПЗ.2	Лист
							7

Грунты ИГЭ 1-5 относятся к классу природных дисперсных грунтов, группа связные, подгруппа осадочные вид глинистые грунты.

Грунты ИГЭ 6, 7 относятся к классу природных дисперсных грунтов, группа несвязные, подгруппа осадочные вид песчанистые грунты.

Основные нормативные и расчетные статистические показатели ИГЭ по ГОСТ 20522-96 приведены в приложении 8, таблицах 8.1-8.8. Частные значения физико-механических свойств грунтов приведены в приложениях 6 и 7.

Значения модуля деформации рассчитывались в интервале нагрузок 0,1-0,2 МПа с учетом коэффициентов β и m_k , принятому по таблице зависимости от коэффициента пористости по СП 50-101-2004, Таблица 5.1.

Для слабых грунтов с $IL > 0.5$ и $e > 0.9$ при их полном водонасыщении, расчет модуля деформации выполнялся в интервалах 0-0,05 МПа, 0-0,10 МПа, 0-0,15 МПа, без корректировочного коэффициента m_k .

Литологический разрез на участке изучен скважинами № 1-3 до глубины 30,0 м и представлен сверху вниз следующими грунтами (см. инженерно-геологические разрезы приложение 12).

Слой-1

Насыпной грунт: суглинок твердый с включением строительного и бытового мусора (битый кирпич, обломки бетона, щебень). Залегаet повсеместно с поверхности до глубины 0,8-1,0 м.

Слой-2

Почва глинистая, легкая, твердая, гумусированная (погребенная почва) макропористая, с корнями растений. Залегаet повсеместно, под насыпным грунтом до глубины 1,5-1,8 м. Содержание гумуса в погребенных почвах изменяется от 1,48 до 1,89 %, среднее значение 1,70 %.

Инженерно-геологический элемент (ИГЭ-1)

Суглинок тяжелый, твердый, с включением твердых карбонатов размером 1,0-3,0 см, содержанием до 10-15 %, с гидроокислами Mn и Fe; в подошве слоя линзы и гнезда песка мелкого. Залегаet повсеместно под почвой суглинистой в интервале от 1,5-1,8 м до 5,2-5,7 м, мощность слоя варьирует в пределах 3,4-3,9 м.

Инженерно-геологический элемент (ИГЭ-2)

Суглинок легкий, песчанистый, мягкопластичный, ожелезненный, с твердыми карбонатами и гнездами песка мелкого. Залегаet в виде двух выдержанных прослоев в интервале от 5,2-5,7 м до 6,2-6,5 м и 7,2-7,3 м до 8,0-8,5 м, мощность варьирует в пределах 0,5-1,2 м.

Инженерно-геологический элемент (ИГЭ-3)

Глина легкая тугопластичная, с включением твердых карбонатов, пятнами и прослойками ожелезнения. Залегаet в интервале от 6,2-6,5 м до 7,2-8,7 м, мощность слоя варьирует в пределах 0,7-1,0 м.

Изм. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Инженерно-геологический элемент (ИГЭ-4)

Глина легкая, текучепластичная, иловатая, с примесью органического вещества. Залегаet в интервале от 8,4-8,7 м до 10,5-11,7 м и 12,5 м до 13,5 м, мощность слоя варьирует в пределах 1,0-2,8 м.

Инженерно-геологический элемент (ИГЭ-5)

Глина тяжелая, тугопластичная, иловатая, слабозаторфованная, с низким содержанием органического вещества. Залегаet в интервале от 10,5-11,5 м до глубины 12,5-14,2 м, мощность слоя варьирует в пределах 2,0-3,0 м.

Инженерно-геологический элемент (ИГЭ-6)

Песок мелкий, водонасыщенный, плотный, в подошве слоя линзы суглинка голубовато-серого цвета, мягкопластичного до 0,10-0,20 см. Залегаet в интервале от 13,5-14,2 м до глубины 24,0-24,6 м, мощность слоя варьирует в пределах 9,8-11,1 м.

Инженерно-геологический элемент (ИГЭ-7)

Песок средней крупности, средней плотности и плотный, водонасыщенный. Залегаet в интервале от 24,0-24,6 м до вскрытой глубины 30,0 м, вскрытая мощность слоя варьирует в пределах 5,4-6,0 м.

Усреднённый химический состав водной вытяжки для определения степени агрессивного воздействия грунтов к бетону и железобетону (по таблице 4 СНиП 2.03.11-85) приведен в таблице

Усреднённый химический состав водной вытяжки из грунтов

Значения	Зона влажности (СНиП 23-01-99, приложение 2)	Сульфаты SO ₄ ²⁻ мг/кг	Хлориды Cl ⁻ мг/кг
от – до	3	262,34– 662,68	151,30 – 265,88
среднее	(сухая)	438,37	206,98

Согласно СНиП 2.03.11-85, таблице 4 показатель агрессивности, мг на 1 кг грунта сульфатов в пересчете на SO_4^{2-} - для бетонов на портландцементе по ГОСТ 10178-76 – среда слабоагрессивная, для бетонов на шлакопортландцементе и сульфатостойких цементах по ГОСТ 22266-76 среда неагрессивная. По степени агрессивности хлоридов в пересчете на Cl⁻ для бетонов на портландцементе, шлакопортландцементе по ГОСТ 10178 -76 и сульфатостойких цементах по ГОСТ 22266-76 среда не является агрессивной.

Специфические грунты

К специфическим грунтам на исследуемой площадке следует отнести: насыпные грунты (слой-1), почву глинистую (Слой-2), глины иловатые с примесью

Изн. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
------	--------	------	---	-------	------

органического вещества (ИГЭ-4) и глины тугопластичные, иловатые, слабозаторфованные, с низким содержанием органического вещества (ИГЭ-5).

Насыпной грунт (слой-1): суглинок твердый с включением строительного и бытового мусора (битый кирпич, обломки бетона, щебень). Залегаet повсеместно с поверхности до глубины 0,8-1,0 м. Данные грунты не рекомендуется использовать как основание для сооружений.

Почва глинистая (слой-2), легкая, твердая, гумусированная (погребенная почва) макропористая, с корнями растений. Залегаet повсеместно, под насыпным грунтом до глубины 1,5-1,8 м. Содержание гумуса в погребенных почвах изменяется от 1,48 до 1,89 %, среднее значение 1,70 %. Данные грунты не рекомендуется использовать как основание для сооружений.

Глина легкая (ИГЭ-4), текучепластичная, иловатая, с примесью органического вещества. Залегаet в интервале от 8,4-8,7 м до 10,5-11,7 м и 12,5 м до 13,5 м, мощность слоя варьирует в пределах 1,0-2,8 м.

Глина тяжелая (ИГЭ-5), тугопластичная, иловатая, слабозаторфованная, с низким содержанием органического вещества. Залегаet в интервале от 10,5-11,5 м до глубины 12,5-14,2 м, мощность слоя варьирует в пределах 2,0-3,0 м.

Геологические и инженерно-геологические процессы

Геологические и инженерно-геологические процессы на площадке изысканий представлены:

Сейсмичность. Согласно СНиП II-7-81* и СП 14.13330.2011 таблица 1, фоновая сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 г. Краснодар, для средних грунтовых условий и трех степеней сейсмической опасности – по карте А (10%) составляет 7 баллов, В (5%) – 8 баллов, С (1%) – 9 баллов.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам II и III, согласно таблице 2 СНиП II-7-81*, итоговая сейсмичность площадки с учетом грунтовых условий принять – 8 баллов. В пределах 10-метрового слоя грунта (считая от планировочной отметки) суммарная мощность грунтов, отнесенная к III категории по сейсмическим свойствам более 5 м.

2.3. Характеристика существующего состояния территории

В настоящее время вся территория представляет собой территорию в частично сложившейся городской застройке. Участок имеет трапециевидную форму и ограничена: с севера – ул. Первомайской, с юга - полосой отвода железной дороги, с востока – ул. Восточный обход (участок Федеральной автомобильной дороги М4 «Дон»), с запада – ул. Ржаная.

В состав территории входят земельные участки с кадастровыми номерами:
23:43:0439016:4

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
------	--------	------	---	-------	------

Площадь участка в границах проекта планировки территории составляет 48,2га (482031 м2). Участок имеет трапециевидную форму, что обусловлено уже сложившимися землеотводами.

Участок свободен от застройки. Вдоль границ присутствует многолетняя кустарниковая и древесная растительность.

В южной части с запада на восток участок пересекают две линии напорной бытовой канализации. Вдоль по периметру всего участка проходит воздушная линия электропередачи 10 кВ. В южной и юго-восточной частях участка проходит подземный электрический кабель 10 кВ. Также вдоль восточной и южной границы пролегает кабель телефонной связи.

На момент разработки данного проекта планировки материалы правил землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар в отношении рассматриваемого земельного участка не приведены в соответствие с материалами генерального плана МО г. Краснодар, утвержденного **решением городской Думы г. Краснодара № 100 п. 1 от 02.09.2020.**

Средняя протяженность участка с запада на восток составляет 469,6 метра, с севера на юг - 1098 метров.

Особых опасных геологических явлений не выявлено.

Красная линия ул. Восточный обход, в районе запрашиваемого земельного участка, **утверждена** распоряжением Федерального дорожного агентства (Росавтодор) Министерства транспорта РФ.

Основание: **распоряжение Федерального дорожного агентства (Росавтодор) Министерства транспорта РФ об утверждении документации по планировке территории объекта «Реконструкция транспортных развязок на участке км1319-1345 федеральной автомобильной дороги М-4 «Дон» от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска, Краснодарский край и Республика Адыгея» от 27.10.2014 № 1992-р.**

Согласно письму о предоставлении информации №78-19-13223/20 от 20.10.2020г., полученному от Управления Государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края, по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива Управления, объекты культурного наследия (памятники истории

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.2				
---------------------	--	--	--	--

Лист 11

и культуры), включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия на рассматриваемой территории **отсутствуют**.

На планируемой территории особо ценные и уникальные природные участки, памятники природы отсутствуют.

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

До осуществления строительства необходимо произвести демонтаж зданий и сооружений, демонтаж или перенос инженерных коммуникаций. Провести инженерную подготовку.

3. Положение о размещении объектов капитального строительства

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

Комплексная работа по планированию территории жилого квартала площадью –48,2 га включает в себя размещение крупного жилого образования с развитой социальной и коммерческой инфраструктурами.

Согласно сведениям функционального зонирования из генерального плана МО г. Краснодар, утвержденного **решением городской Думы г. Краснодара № 100 п. 1 от 02.09.2020** рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) и в зоне транспортной инфраструктуры; в границах зон планируемых к размещению объектов местного значения – спортивных сооружений, дошкольных образовательных организаций, общеобразовательной организации, организации дополнительного образования, объекта водоотведения.

Настоящий проект планировки подготовлен в целях обеспечения устойчивого развития территорий, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством и направлен на реализацию положений, установленных статьей 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

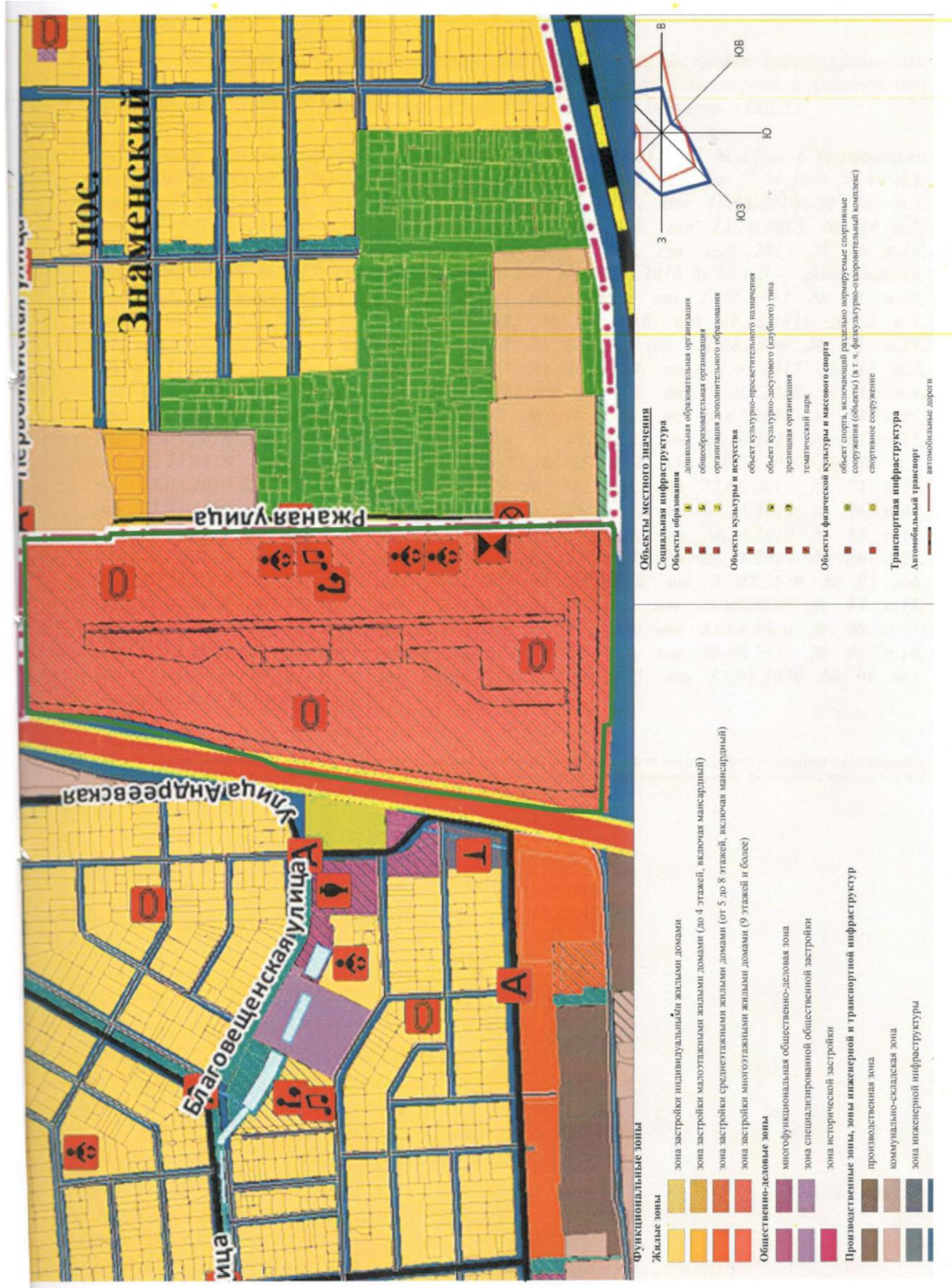
Изм. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата



На основном чертеже проекта планировки «Чертеж планировки территории» (Лист 1, Том 1, 20008-ППТ.1), приведено зонирование территорий в целях определения границ зон планируемого размещения объектов различного функционального назначения (социально-культурного, коммунально-бытового и иные объекты капитального строительства) с параметрами застройки, красные линии, разделяющие границы земельных участков и границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

В границах кварталов жилой застройки планируемого жилого образования предполагается выделение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- объектов жилого назначения (многоэтажные жилые дома – 13-16 эт.);
- дошкольных образовательных организаций;
- общеобразовательной организации.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара №100 п.1 от 02.09.2020 года в проекте предусмотрены объекты местного значения:

– плоскостные спортивные сооружения площадью 3000 м2 в количестве 3 штук.

- ДОО по 350 мест в количестве 3 штук. Общая вместимость дошкольных образовательных организаций составит 1050 мест.

- общеобразовательная организация вместимостью 1550 мест. Застройка рассматриваемого участка предусматривает размещение на нем сопутствующих объектов социального и культурно-бытового обслуживания с выделением территорий общего пользования согласно СП 42.13330.2016, местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 (в ред. от 22.12.2016 №30 п.6, от 20.07.2017 №40 п.17, от 19.10.2017 N 42 п.8) и нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

4. Характеристика планируемого развития территории

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории. Расчет основных показателей проекта планировки выполнен на территорию 48,2га.

Предлагаемая архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование нового района многоэтажного жилищного строительства

Изм. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	20008 – ПЗ.2	Лист
							14

г.Краснодара, обеспеченного всеми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования.

В томе 2 (20008-ППТ.2) на листе 11 «Эскиз застройки» представлена предполагаемая схема расположения объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения, на стадии разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться.

Расчет плотности населения

Нормативные показатели плотности застройки, согласно приложения Б, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местными градостроительными нормативами устанавливаются показатели, характеризующие предельно допустимые параметры.

Основными показателями плотности застройки являются:

- **коэффициент застройки** - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

- **коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Примечание. 1. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

Коэффициент застройки

$101700 \text{ м}^2 / 482031 \text{ м}^2 = 0,21$, что соответствует нормативному показателю таблицы Б.1, где для многоэтажных многоквартирных жилых домов коэффициент застройки должен быть не более 0,4.

Где: 482031 м² – площадь участка; 101700 м² - площадь, занятая под зданиями и сооружениями.

Коэффициент плотности застройки

$578000 \text{ м}^2 / 482031 \text{ м}^2 = 1,2$, что соответствует нормативному показателю таблицы Б.1, где для многоэтажных многоквартирных жилых домов коэффициент плотности застройки должен быть не более 1,2.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Где: 578000 – суммарная площадь всех этажей зданий и сооружений планируемых к строительству.

Расчет населения

На проектируемой территории предусмотрено строительство жилья эконом-класса комфортности проживания при расчете населения принят показатель жилищной обеспеченности, который составляет 30 м²/человека.

$302\,250\text{ м}^2 / 30\text{ м}^2 / \text{чел.} = 10\,075$ человек, где:

- 302 250 м² – общая площадь квартир (без балконов и лоджий) планируемые к строительству.

Структурирующей ячейкой жилого района является квартал, образованный пересечением улиц. В томе 2 (20008-ППТ.2) на листе 9 «Схема социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения» представлена схема расположения перспективных кварталов жилой застройки, объектов социального и коммунального назначения.

Проектом предусмотрено обеспечение нового жилого образования всеми, необходимыми для нормальной жизнедеятельности объектами социальной инфраструктуры. Расположенные в соответствии с нормативными радиусами доступности, равномерно по всей территории. Проектом предусмотрены три отдельно стоящие дошкольные образовательные организации на 350 мест каждая (общая площадь территории 4,05 га, общая вместимость 1050 мест). А также проектом предусматривается размещение общеобразовательной организации вместимостью 1550 мест (площадь территории 3,5 га).

Данные объекты относятся к объектам капитального строительства местного значения. Объекты капитального строительства федерального, регионального значения на территории отсутствуют.

Дошкольные образовательные организации и общеобразовательную организацию планируется разместить в восточной части участка проектирования. Связь с жилой застройкой планируется обеспечить посредством системы пешеходных аллей и тротуаров, по которым родители с детьми будут беспрепятственно перемещаться от домов к учреждению образования.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. инв. №

Технико-экономические показатели

№ п.п.		Единицы измерения	Норма по обеспеченности	Показатели
1	Площадь территории, всего:	га	-	48,2
2	Общая площадь квартир (без летних помещений)	м2	-	302 250
3	Общая площадь квартир (с летними помещениями)	м2	-	329 000
4	Жилищная обеспеченность	м ² /чел.	-	30
5	Численность населения	чел.	-	10075
6	Плотность населения	чел/га	300	209
7	Жилые единицы, квартиры	шт.		6853
8	Дошкольная образовательная организация, (детский сад)	Мест Шт.	349 3	350 3
9	Общеобразовательная организация (школа)	Мест Шт.	1269 1	1550 1
10	Поликлиника в многоуровневом паркинге	Посещений в смену Шт.	183 1	100 2
11	Количество парковочных мест	маш. мест	6 155	6 155
12	Площадь застройки	м2	-	101 70
13	Зона озелененных территорий, в том числе:	м2	120 508	132 000
	- озеленение общего пользования	м2	-	65 200
	- озеленение придомовых территорий	м2	-	62 800
	- озеленение специального назначения	м2	-	4000
14	Плоскостные спортивные сооружения	м2 Шт.	3000 3	3000 3
15	Зона транспортной инфраструктуры	м2	-	59 000
16	Зона инженерной инфраструктуры	м2	-	2 000
17	Объект инженерной инфраструктуры (канализационная насосная станция)	Шт.	1	1

5. Характеристика развития систем транспортного обслуживания

Все проектные решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане МО город Краснодар.

На проектируемой территории сохраняется транспортная инфраструктура, заложенная в генеральном плане: классификация улиц и дорог, трассировка и основное направление магистралей.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.2

Лист

17

Территория ограничена:

- с севера – ул. Первомайской(магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная),
- с юга - полоса отвода железной дороги;
- с востока – ул. Восточный обход (участок Федеральной автомобильной дороги М4 «Дон»);
- с запада – ул. Ржаная (магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная).

Сохранена дифференциация улиц по функциональному назначению. Предполагаемая структура улично-дорожной сети предусматривает оптимальную пешеходную доступность к остановкам общественного транспорта.

При пересечении улично-дорожной сети магистральных трубопроводов соблюдаются следующие принципы (согласно СНИП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы» п. 6.34): заглубление участков трубопроводов, прокладываемых под автомобильными дорогами всех категорий, должно быть не менее 1,4 м от верха покрытия дороги до верхней образующей защитного футляра, а в выемках и на нулевых отметках, кроме того, не менее 0,4 м от дна кювета, водоотводной канавы или дренажа.

При проектировании местной дорожной сети, складывающейся из основных и второстепенных улиц в жилой застройке и проездов, учтено, что по ним осуществляется следующие виды внутриквартального движения:

- въезд на территорию с магистралей общегородского значения, ведомственных и индивидуальных машин;
- проезд всех типов автотранспорта, обслуживающего объекты, расположенные на данной территории;
- экстренное передвижение автотранспорта (аварийные, противопожарные, медицинские);
- подъезды к объектам.

Поперечные профили улиц запроектированы в пределах красных линий. При разработке поперечных профилей параметры ряда элементов устанавливаются расчетами и нормами согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Размеры озелененных и разделительных полос, бульваров, дополнительных пешеходных трасс определены планировкой.

Большое внимание при проектировании уделено организации пешеходного движения. Предусмотренная сеть пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.2				
---------------------	--	--	--	--

Лист
18

ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА.

На сегодняшний день сеть общественного транспорта только развивается. Существующий остановочный пункт общественного транспорта расположен на ул. Первомайской вблизи ул. Ржаной.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара №100 п.1 от 02.09.2020 года, предусмотрено размещение двух планируемых остановочных пунктов по ул. Первомайской и ул. Ржаной, а также конечного остановочного пункта и (или) разворотного кольца общественного транспорта по ул. Ржаной.

Все остановочные пункты общественного транспорта расположены в радиусе нормативной доступности (500 метров) от проектируемой территории. Общественный транспорт представлен маршрутным такси и автобусами.

На «Схеме организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта и пешеходных связей» показано развитие сети движения общественного транспорта с устройством остановок и наземных пешеходных переходов.

СООРУЖЕНИЯ И УСТРОЙСТВА ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ПАРКОВКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.

В городском округе должны быть предусмотрены территории для хранения, парковки и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий исходя из уровня насыщения легковыми автомобилями в соответствии с подпунктом настоящего раздела, а также с учетом сложившегося фактического уровня автомобилизации в конкретных условиях планируемой территории.

Согласно п. 7 Статьи 1. Параметры застройки жилых зон «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» при проектировании многоквартирных домов в границах земельного участка многоквартирного дома следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей из расчета на одну квартиру не менее 0,75 машино-места. Кроме того, в пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 200 м.

При проектировании комплексной застройки микрорайонов (кварталов) и жилых районов допускается предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей вне границ земельного участка жилого дома, объединив их для нескольких жилых домов, в радиусе доступности 250 - 300 м от мест жительства автовладельцев, но не более чем в 800 м.

Изм. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.2

Лист

19

Расчет и размещение автостоянок

№	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
1	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей (6853 квартиры)	0,75 машин на одну жилую единицу	5140	5140
2	Гостевые автостоянки (открытые площадки) для временного размещения легковых автомобилей (10075 жителя)	40 м/мест на 1000 жителей	403	403
3	Автостоянки для дошкольного образовательной организации (для 3-х ДОО)	1 объект не менее 30 м/мест	90 (30м/местх3шт)	90
4	Автостоянки для образовательной организации	1 объект не менее 50 м/мест	50	50
5	Автостоянки для поликлиники (2 поликлиники на 100 посещений в смену и 60 работающих каждая)	на 100 посещений 14 м/мест	28 (14x2)	28
		+ на 100 работающих 20 м/мест	24 (12x2)	24
6	Парковка для помещений общественно-делового и коммерческого назначения (6000 м ²)	7 м/мест на 100 м ²	420	420
	Итого:		6 155	6 155
	Из них:			
	- в многоуровневых паркингах			4400
	- наземные парковочные места			1 755

Примечания:

1. В границах проектирования предусмотрены места для хранения и парковки автомобилей жителей из расчета на одну квартиру не менее 0,75 машино-места (парковочного места) - согласно п.7 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар (в ред. Решения городской Думы Краснодара от 22.12.2016 N 30 п.6, от 20.07.2017 № 40 п. 17).

2. Парковки с коммерческими помещениями обеспечены машино-местами в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (с изменениями на 14 мая 2020 года), которые составляют 7 м/мест на 100 м² торговой площади. Во дворах жилых домов предусмотрены гостевые стоянки.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.2

Лист

20

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено 100% обеспечение жителей местами для постоянного хранения автотранспортных средств. На последующих стадиях проектирования количество парковочных мест для коммерции будет уточняться.

На листе 5«Схема организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта и пешеходных связей» указаны места размещения хранения транспортных средств.

6. Характеристика организации рекреационных зон и структуры пешеходных связей

При формировании жилого района решается ряд социально-градостроительных задач, в числе которых:

- структура обслуживания;
- воспитания и образования детей;
- транспортное обслуживание;
- создание системы пешеходных пространств (улиц, аллей, изолированных от транспорта).

Эти пространства рассматриваются как внешняя среда для развития социальных контактов в пределах жилой застройки, общения населения с концентрацией на них учреждений обслуживания населения.

В основе развития системы пешеходных дорог лежит идея объединения между собой планируемой территории жилой застройки с социальными объектами, объектами народного образования, стоянками для постоянного хранения автотранспорта, организуемая жителям района комфортное и беспрепятственное передвижение в границах жилого образования. Взаимосвязь между пространствами ДОО и школы осуществляется путем устройства развитой системы пешеходных дорог.

Насаждения ограниченного пользования используются для озеленения школы, ДОО.

Для защиты их территории от пыли, шума, ветра большинство деревьев и кустарников высаживаются по периметру квартала. При озеленении желательно использовать фитонциды растения - пихта, туя, береза, черемуха и др.

Зеленые насаждения школьных территорий должны выполнять три назначения: защитное, декоративное и учебно-познавательное.

Насаждения специального назначения высаживают вдоль улиц и дорог, в санитарно-защитных зонах коммунальных зон.

При озеленении дорог создаются такие условия, чтобы яркие краски зеленых насаждений не отвлекали водителей. На перекрестках организовываются углы видимости. На расстоянии 20м от них не должны высаживаться зеленые

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

насаждения. В ассортимент следует включать кустарники и деревья, устойчивые к загазованности: каштан, липа, клен остролистный и др.

Ассортимент древесно-кустарниковых пород, рекомендуемых для озеленения: туя восточная, биота восточная комнатная, ель голубая, сизая, сосна крымская, туя западная, береза бородавчатая и плакучая, дуб красный и черешчатый, ива плакучая, вавилонская, клен остролистный и Шведлера, клен серебристый, рассеченнолистный, каштан конский, липа крупнолистная, орех черный, платан клинолистный, рябины обыкновенная, тополь пирамидальный и другие.

В томе 2, на листе 3 «Схема организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта и пешеходных связей», показаны пути движения пешеходов, выполненные с учетом прилегающих территорий, показаны места массового притяжения людей, спортивные и детские площадки, пешеходный бульвар с возможностью проезда пожарных машин.

7. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания

Размещение объектов обслуживания (элементов общественной инфраструктуры) выполнено на основе нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78), местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 (в ред. от 22.12.2016 №30 п.6, от 20.07.2017 №40 п.17, от 19.10.2017 N 42 п.8), а также данных генерального плана МО город Краснодар и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На территории района предусмотрена организация комплексной системы обслуживания населения, что особенно важно, учитывая достаточно периферийный характер размещения жилого района в плане города.

Места допустимого расположения объектов обслуживания представлены на «Схеме социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения», лист 9, том 2.

Объекты образования (ДОО, Общеобразовательная организация).

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях принята согласно местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 (в ред. от 22.12.2016 №30 п.6, от 20.07.2017 №40 п.17, от 19.10.2017 N 42 п.8), где Минимально допустимый уровень обеспеченности для дошкольных образовательных организаций составляет 104 мест на 1000 жителей, для Общеобразовательных организаций (школа, лицей, гимназия, кадетские училища) – 126 мест на 1000 жителей.

Инов. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	20008 – ПЗ.2	Лист
							22

Дошкольная образовательная организация.

$10075 \cdot 104 / 1000 = 1048$ мест.

Где 10075 – проектная численность населения.

Проектом предусмотрено строительство трех ДОО по 350 мест. Общая вместимость дошкольных образовательных организаций составит 1050 мест.

Нормативный показатель размеров земельных участков для отдельно стоящих зданий при вместимости, свыше 100 мест составляет 35 м² на 1 место.

$350 \text{ мест} \times 35 \text{ м}^2 = 1,23 \text{ га}$;

В проекте - 1,35 га.

Таким образом, общая площадь территории под размещение дошкольных образовательных организаций в проекте составляет 4,05 га.

Общеобразовательная организация.

$10075 \cdot 126 / 1000 = 1269$ место.

Данным проектом предусмотрено строительство общеобразовательной организации вместимостью 1550 мест.

Нормативный показатель размеров земельных участков для общеобразовательных организаций составляет 18 м² на 1 место.

$1550 \text{ мест} \times 18 \text{ м}^2 = 2,8 \text{ га}$;

Проектом принято 3,5 га.

Таким образом, расчетная общая площадь территории под размещение общеобразовательной организации составляет 2,8 га. В проекте – 3,5 га.

Размещение образовательных учреждений выполнено с учетом нормативных радиусов доступности и вдали от оживленных магистралей.

Поликлиника.

$10075 \cdot 18,15 / 1000 = 183$ посещений в смену.

Где 10075 – проектная численность населения. 18,15 – расчетное количество посещений в смену.

Проектом предусмотрена поликлиника в многоуровневом паркинге вдоль ул. М-4 «Дон».

Радиус доступности 1000 м (2 поликлиники по 100 посещений в смену взрослая и детская)

В первых этажах зданий вдоль ул. Первомайской и автодороги М-4 «Дон» предусмотрены помещения коммерческого назначения.

Парковки с коммерческими помещениями обеспечены машино-местами в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

края (с изменениями на 14 мая 2020 года), которые составляют 7 м/мест на 100 м² торговой площади.

Объекты соцкультбыта и коммерческого назначения размещаются в отдельно стоящих зданиях, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных артерий и во встроенно-пристроенных помещениях. Здесь планируются магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки) и прочие объекты ежедневного обслуживания населения. Размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания приведено на «Схеме социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения», лист 9.

Размещение образовательных учреждений выполнено с учетом нормативных радиусов доступности и вдали от оживленных магистралей.

Объекты соцкультбыта и коммерческого назначения размещаются в отдельно стоящих зданиях, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных артерий и во встроенно-пристроенных помещениях. Здесь планируются магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки) и прочие объекты ежедневного обслуживания населения. Размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания приведено на «Схеме социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения», лист 9.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Расчет учреждений социального и культурно-бытового назначения

Номер	Наименование учреждений, предприятий, сооружений	Норма		Требуется на 10 075 чел.		Принято проектом	
		Число на 1000чел.	Территория	Число	Территория (м ²)	Число	Территория (м ²)
Учреждения народного образования							
1	Детские дошкольные учреждения, мест	104 мест	35м ² / 1место	1048мест	38430	1050 (350 мест x 3 шт.)	40500
2	Общеобразовательная организация (школа), мест	126 мест	18м ² / 1место	1269 мест	23958	1550	35 000
3	Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая)	2,7 % от общего числа школьников		34		42	во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения							
4	Поликлиника, посещений в смену	18,15 посещений в смену на 1 тыс. чел.	1000м ² /100 посещений	183 посещений в смену	1920 м ²	2 поликлиники по 100 посещений в смену	2600 м ² в многоуровневом паркинге
5	Стационары всех типов с вспомогательными зданиями и сооружениями	но не менее 13,47 коек на 1000 жителей		136		-	Проектом не предусмотрено
6	Аптека, объект	1 объект на 15 тыс. жителей	по заданию	1	50	3	150
7	Молочная кухня, порц. в сутки на 1ребенка/до1 года/	Порция в сутки на 1 ребенка; 4 на 1 тыс. чел.	0,015га на 1 тыс. порций в сут., но не менее 0,15	42	0,15	42	в составе поликлиники
8	Раздаточный пункт молочной кухни, м ² общ.пл.на 1 ребенка	0,3	встроенные	1	встроенные	1	в составе поликлиники
Объекты физической культуры и массового спорта квартального (микрорайонного) значения							

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата				

9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона, м ² общ. площ.	70	по заданию на проектирование	705,3	по заданию на проектирование	740	во встроенно-пристроенных помещениях
10	Территория плоскостных спортивных сооружений квартального (микрорайонного) значения	0,1 га на 1000 чел.		0,9		0,9	

Объекты физической культуры и массового спорта районного значения

11	Спортивные залы общего пользования, м ² пола	60	по заданию на проектирование	604	по заданию на проектирование	634	во встроенно-пристроенных помещениях
12	Бассейны крытые и открытые общего пользования, м ² зеркала воды	20		201		-	Проектом не предусмотрено

Учреждения культуры и искусства

13	Помещение культурно-массовой работы и политико-воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности, м ² общ. площ. пола	50	По заданию на проектирование	503	По заданию на проектирование	504	на базе внеклассной работы школы
14	Танцевальные залы, место	6	»	60	»	63	
15	Залы аттракционов и игровых автоматов, м ² площади пола	3	»	30	»	-	Проектом не предусмотрено
16	Клубы, посетительское место	80	»	806	»	-	
17	Кинотеатры, мест	25	»	252	»	-	

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

18	Магазины продовольственных товаров, м ² торг. площ.	70	0,4 га 1 тыс. жителей	705	-	710	во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов и в отдельно стоящих
19	Магазины непродовольственных товаров, м ² торг. площ.	30		302	-	310	
20	Рыночные комплексы,	24	14м2 на 1м2 торговой	201	3542	-	Проектом не

Инва. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

	м ² торг.площ.		площади				предусмот рено
21	Магазин кулинария, м ² торг.площ.	6		60,4		65	во встроено- пристроен ных помещени ях жилых домов и в отдельно стоящих
22	Предприятия общественного питания, посад.мест	40	0,2 га на 100 мест	403	3500 м ²	403	
23	Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2		20		21	
24	Прачечная, кг сух.белья в смену	10		100,8		106	
25	Химчистки, кг вещ.в смену	4		42,2		43	
26	Баня-сауна, мест	5		52,8		-	Проектом не предусмот рено

Организации и учреждения, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи

27	Отделение связи, объект IV-V группы	1 на 9тыс. чел.	0,07га на объект	1 объект		1 объек т	во встроено- пристроен ных помещени ях жилых домов и в отдельно стоящих
28	Отделение сбербанка,	1операци онное окно на 2-3тыс. чел.		1 окно		1 окно	
29	Юридические консультации, рабочее место	<u>1 юрист- адвокат</u> на 10 тыс. чел.		1		1	

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

30	Общественные уборные	1 прибор		10		10	во встроено- пристроен ных помещени ях жилых домов и в отдельно стоящих
----	-------------------------	----------	--	----	--	----	---

8. План красных линий. Разбивочный чертеж красных линий

Разбивочный чертеж красных линий разработан в составе проекта планировки, на основании основного чертежа «Чертеж планировки территории».

Данным проектом устанавливаются два типа линий:

- Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Инов. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

-линии регулирования застройки, определяющие границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

Данный вид линий относится к линиям градостроительного регулирования и подлежат обязательному отражению и учету.

По состоянию на сегодняшний день красная линия ул. Восточный обход, в районе запрашиваемого земельного участка, **утверждена** распоряжением Федерального дорожного агентства (Росавтодор) Министерства транспорта РФ.

Основание: **распоряжение Федерального дорожного агентства (Росавтодор) Министерства транспорта РФ об утверждении документации по планировке территории объекта «Реконструкция транспортных развязок на участке км1319-1345 федеральной автомобильной дороги М-4 «Дон» от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска, Краснодарский край и Республика Адыгея» от 27.10.2014 № 1992-р.**

Проектом предусмотрена корректировка ранее **утвержденных** красных линий в связи с изменением градостроительной ситуации, т.к. в процессе строительства и освоения прилегающих территорий были изменены землеотводы, габариты, а также трассировка улиц и территорий общего пользования.

Заданные параметры красных линий приняты с учетом сложившейся застройки и соответствуют нормативному законодательству, в части ширины коридоров зон инженерно-транспортной инфраструктуры, где, согласно таб. 5 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» от 19 июля 2012 года N 32 п.13 (с изменениями от 19.10. 2017 № 42 п.8), ширина улиц принята:

- магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная (ул. Первомайская)– 25 м;
- магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная (ул. Ржаная)– 25 м;

На листе 5«Схема организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта и пешеходных связей» указана ширина коридоров и параметры инженерно-транспортной инфраструктуры, предполагаемые к размещению в этих коридорах. Поперечные профили улиц выполнены по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Ширина проезжей части и тротуаров, разделительных полос, полос для озеленения и инженерных сетей принята разновеликой и продиктована принятой категорией улиц и сложившейся застройкой.

Основной целью разработки проекта красных линий является выделение на территории зоны размещения объектов капитального строительства и сооружений

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

улично-дорожной сети. Проектируемые красные линии решены в увязке с существующими кадастровыми данными и ранее выполненными землеотводами.

Разбивочный чертеж красных линий выполнен в соответствии с «Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» РДС 30-201-98.

Разбивочный чертеж красных линий выполнен в городской системе координат.

Устанавливаемые красные линии со всеми размерами показаны на разбивочном чертеже черным цветом, включая:

- ширину проектируемых поперечных профилей улиц, проездов, технических зон, полосы между красными линиями и линиями застройки (м) и др.;

Углы кварталов, переломные точки красных линий.

Система координат местная. Система высот Балтийская.

Установление красных линий в натуре (на местности) осуществляется организациями, имеющими лицензии на проведение этих работ, и оформляется актом выноса красных линий в натуру (на местность).

9. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Инженерная подготовка территории.

Инженерная подготовка территории района на стадии проекта планировки – это комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территорий для различных видов строительства и создание оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения.

Основными задачами инженерной подготовки территорий являются:

- осушение участков, защита от затопления, защита от оползней, от ветровой эрозии, от смыва плодородного слоя почвы.

- подготовка территории под строительство дорог, сооружений, малых архитектурных форм, павильонов, выравнивание поверхности участков по проектным отметкам, то есть «вертикальная планировка», что непосредственно связано с организацией поверхностного стока дождевых и талых вод.

- укрепление берегов и склонов рек, водоемов, озер, оврагов.

- осушение заболоченных участков и орошение (обводнение) в засушливых условиях.

- мероприятия по устранению селей, явлений карста, оползней.

- рекультивация - техническая и биологическая – территории.

- вертикальная планировка или организация поверхности, создание нового рельефа с различными его формами.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Территория проектируемого участка не характеризуется сложным инженерно-геологическим строением и наличием опасных геологических процессов, активность которых усиливается в результате хозяйственного освоения.

Участок по своим характеристикам относится к благоприятным и не требует особой подготовки или проведения каких-либо дорогостоящих работ.

В результате анализа природных условий, в целях повышения общего уровня благоустройства территории, с учетом рекомендаций СНиП 2.01.09-91 "Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах", СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территорий от затопления и подтопления", СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» и учитывая принятые архитектурно-планировочные решения при разработке проекта, предусмотрен следующий комплекс основных мероприятий, направленных на ликвидацию неблагоприятных физико-геологических процессов и явлений, повышения благоустройства и санитарного состояния территории:

- Организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории, в т.ч.:

- вертикальная планировка;

- организация водостоков.

- Строительство ливневой канализации:

- внутреннего типа, собирающую сток с участков озеленённой территории (внутриквартальные сети) - по усмотрению заказчика;

- водостоков, прокладываемых вдоль улиц - по усмотрению заказчика;

- Агролесомелиорация – посадка деревьев, кустарников, посев многолетних трав.

Вертикальная планировка.

Вертикальной планировкой решается задача создания благоприятных условий для трасс улиц, проездов, тротуаров, исключения подтопления жилых, общественных территорий.

Существующий рельеф спокойный. Данные формы микрорельефа распространены практически по всей рассматриваемой территории.

Проектом предусматривается сбор поверхностных ливневых стоков системой закрытого типа, что является наиболее совершенной и отвечает всем требованиям благоустройства территории. Она состоит из подземной сети водосточных трубок-коллекторов, с приемом поверхностных вод дождеприемными колодцами и направлением собранных вод в магистральную сеть.

Планировочные отметки назначены с учетом минимальных нарушений

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
------	--------	------	---	-------	------

естественного рельефа, а также отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими эрозию почвы.

Вертикальная планировка выполнена с учетом существующих улиц.

Схема вертикальной планировки разработана методом проектных (красных) отметок с указателями направления стоков и уклонов.

Кроме придания проектируемым поверхностям требуемых уклонов необходимо предусмотреть защиту почвенного слоя посевом газонов, посадкой деревьев и кустарников.

Реализация предусмотренных проектом мероприятий по организации рельефа в соответствии с архитектурно-планировочным замыслом, в комплексе с выполнением дренажа и инженерной системы ливневой канализации на рассматриваемой территории позволяет рационально решить вопрос инженерной подготовки, транспортного обслуживания, инженерного оборудования, застройки и благоустройства проектируемого микрорайона.

10. Санитарная очистка территории

Санитарная очистка территории занимает одно из важнейших мест в охране окружающей среды. Она направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от вредного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения бытовыми отходами.

Очистка города осуществляется Муниципальным предприятием по уборке города.

Основной системой сбора и удаления ТБО является система сбора мусора в контейнеры и вывоза его специальными мусоровозами.

Контейнеры для сбора ТБО предусматривается устанавливать на специализированных площадках на группу домов одного или нескольких кварталов и располагают вдоль основных улиц, что обеспечит быстрый и беспрепятственный подъезд спецтранспорта.

Площадки для сбора мусора предусматриваются с ровным асфальтовым покрытием, ограждением, озеленением. Они удалены от детских дошкольных учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстоянии не менее 20 м и не более 100 м. Конкретное их месторасположение будет определено на дальнейших стадиях проектирования.

Складирование твердых бытовых отходов осуществляется на полигоне хранения и утилизации мусора.

Мойку контейнеров осуществляют на специализированных площадках с твердым покрытием, оборудованных отводом стоков в канализационную сеть.

Изм. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Для вывоза ТБО, механизированной уборки тротуаров и проезжей части улиц, дорог и площадей предусматриваются машины специального назначения.

Внутриквартальные проезды по радиусам и ширине проезжей части обеспечивают свободный проезд мусоровоза к местам установки контейнеров для сбора мусора.

Расчётное количество бытовых отходов в границе проекта планировки приводится в таблице.

Расчет накопления бытовых отходов

Бытовые отходы	Количество бытовых отходов на 1 человека в год (10 075 чел)		Количество бытовых расходов по проекту	
	кг	л	т/год	м ³ /год
1.Общее количество по жилому району с учетом общественных зданий	300	1500	3022,5	15 112,5
2. Смет с 1м ² твердых покрытий улиц, площадей и парков	15	20	151	201,5
Итого:			3 173,5	15 314

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 процентов в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

Таким образом, 5% от 3 173,5тонн/год составляет 159 тонн/год. 5% от 15 314л/год составляет 766 л/год.

11. Охрана окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития города. Проектом планировки территории предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на сохранение и улучшение окружающей среды.

При составлении строительной технологической документации и выборе технологий выполнения тех или иных строительных процессов необходимо учитывать следующие факторы:

- наличие повышенного шумового фона, сопровождающего почти все механизированные строительно-монтажные работы;
- динамическое воздействие работающих механизмов на окружающие строения и грунты;

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
------	--------	------	---	-------	------

- выброс в атмосферу большого количества пылевых частиц различных фракций и газов от двигателей внутреннего сгорания;
- выработка большого количества строительных отходов (в том числе строительного мусора);
- разнообразные временные стоки в существующие сети водоотведения и на почву (включая токсичные);
- нарушения целостности сложившихся геологических условий и гидрологического режима.

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

Характеристика района по уровню загрязнения атмосферного воздуха.

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

Вдоль основных магистральных улиц и дорог предусмотрено размещение полос зеленых насаждений шириной 3,00-12,00 метра.

Насаждения размещают с учетом того, что растения должны выполнять двоякую функцию: защищать атмосферный воздух от загрязнения и самих себя от повреждений выбросами.

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

Растения для озеленения следует подбирать в основном быстрорастущие с наиболее ранним наступлением их защитного действия, а также ранним смыканием крон для сокращения затрат по уходу за ними. При этом учитывается долговечность и устойчивость растений против неблагоприятных климатических условий, а также против вредных насекомых и грибковых заболеваний. При подборе устойчивых к

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
------	--------	------	---	-------	------

токсинам видов предпочтение следует отдавать растениям с плотной, хорошо облиственной кроной (тополь канадский, шелковица белая, софора японская и др.).

Для озеленения пригодно большинство наиболее распространенных деревьев и кустарников: дуб красный, липа мелколистная, осина, клен ясенелистный, тополь бальзамический, канадский, ясень зеленый, обыкновенный, акация желтая, бересклет европейский, бузина красная, жимолость татарская, ирга колосистая, пузыреплодник калинолистный, сирень обыкновенная, венгерская, смородина красная, черная, снежноягодник, чубушник обыкновенный и др. Из цветочных растений относительно устойчивы следующие виды: антирринум, вербена гибридная, тагетес, виола, астра, а из газонных трав – мятлик луговой, овсяница красная, райграс пастбищный.

В результате анализа системы открытых пространств при оценке функционального зонирования территории, выявлены положительные аспекты влияния создаваемого искусственного ландшафта (бульвары, скверы, озелененные территории) на планировочные, функциональные и пространственные взаимосвязи с различными элементами жилого района и прилегающих территорий.

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

Мероприятия по предотвращению вредного влияния шума.

Территория застройки расположена в окружении ул. Восточный обход (участок Федеральной автомобильной дороги М4 «Дон»), магистральных улиц районного значения, ас юга - полосой отвода железной дороги, и может быть подвержена повышенным уровням транспортного шума от движения автомобильного и железнодорожного транспорта.

Защита от шума является комплексной проблемой, включающей ряд гигиенических, технических, экономических, административных и правовых задач. К техническим задачам, прежде всего, относятся вопросы борьбы с шумом активными способами, направленными на снижение шума в источнике его возникновения, а также пассивными – архитектурно-планировочными и строительно-акустическими.

Ветровую защиту территории обеспечивают посадку с наветренной стороны, перекрывающие разрывы между зданиями, в виде узкой полосы аллеяного типа или древесно-кустарникового типа.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
------	--------	------	---	-------	------

На территории также решаются вопросы инсоляции и регулирования микроклимата. Все здания и сооружения размещаются на участке с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева внешней среды.

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

12. Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Данный раздел разработан в соответствии с СП 11-112-2001. Порядок разработки и состав раздела "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций" градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований.

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

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

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

Решения по зонированию территории обоснованы в зависимости от вида возможной опасности в мирное и военное время, рационального размещения объектов, транспортного и инженерного обеспечения территории, расселения

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
------	--------	------	---	-------	------

населения, его защите и жизнеобеспечению с точки зрения повышения устойчивости функционирования района в военное время и предупреждения ЧС. В томе 2 20008-ППТ.2 «Материалы по обоснованию» отображены схемы, на которых указаны планировочная организация территории; разработанные транспортные схемы; инженерное оборудование территории; инженерная подготовка территории.

При разработке мероприятий проведен анализ возможных последствий воздействия современных средств поражения и ЧС техногенного и природного характера на функционирование объектов района и жизнедеятельность населения, а также обоснование предложений по повышению устойчивости функционирования района в военное время и в ЧС техногенного и природного характера.

Источники ЧС техногенного характера.

Согласно, «Методических рекомендаций по определению безопасных районов, пригодных для размещения эвакуируемого населения, материальных и культурных ценностей в субъектах РФ» утвержденных 26.04.2012 МЧС России, применение оружия массового поражения, в том числе и ядерного, по территории РФ маловероятно, поэтому образование зон возможного опасного радиоактивного заражения (загрязнения) возможно только вокруг радиационно-опасных объектов.

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

Зона возможного химического заражения - территория, в пределах которой в результате повреждения или разрушения емкостей (технологического оборудования) с аварийными химически опасными веществами возможно распространение этих веществ в концентрациях или количествах, создающих угрозу для жизни и здоровья людей на территории рассматриваемого участка и смежных участках, отсутствует.

На территории города Краснодара нет химически опасных объектов. Автозаправочные станции расположены на расстоянии более 0,5 км от площадки и в случае взрыва или возгорания не окажут воздействия на рассматриваемую территорию.

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ:

- высокотоксичных веществ;
- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;
- взрывчатых, горючих, окисляющих и воспламеняющихся веществ следует предусматривать на удалении от селитебных зон городских округов и поселений,

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	20008 – ПЗ.2	Лист
							36

устанавливаемом нормативными правовыми актами и нормативными документами в области промышленной безопасности.

Так же техногенное воздействие на территорию оказывают – трассы коммуникаций, линии электропередач, водопроводы. Эти инженерные сооружения создают химическое, тепловое, биологическое, механическое воздействие на грунты и повышают их агрессивно-коррозионные свойства.

При проектировании инженерных сетей в зонах возможных разрушений и вероятного катастрофического затопления следует предусматривать возможность оперативного вмешательства и ремонта этих сетей и сооружений.

Согласно, СП 165.1325800.2014 «ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ» селитебная территория попадает в зону возможных разрушений, в пределах которых, в результате воздействия обычных средств поражения, здания и сооружения могут получить разрушения.

Разрушения зданий и сооружений можно характеризовать четырьмя степенями: полные, сильные, средние и слабые разрушения.

Полное разрушение характеризуется обрушением зданий и сооружений, от которых могут сохраниться только поврежденные или неповрежденные подвалы, а также незначительная часть прочных конструктивных элементов. При полном разрушении образуется завал.

Для сильных разрушений характерно сплошное разрушение несущих конструкций зданий и сооружений. При сильных разрушениях могут сохраняться наиболее прочные конструктивные элементы здания и сооружения, элементы каркасов, ядра жесткости, частично стены и перекрытия нижних этажей. При сильном разрушении образуется завал.

Средние разрушения характеризуются снижением эксплуатационной пригодности зданий и сооружений. Несущие конструкции сохраняются и лишь частично деформируются, при этом снижается их несущая способность. Опасность обрушения отсутствует.

Для слабых разрушений характерно частичное разрушение внутренних перегородок, кровли, дверных и оконных коробок, легких пристроек и др. Основные несущие конструкции сохраняются.

Сильные разрушения возможны от взрывов, происходящих в мирное время в результате аварий (в том числе из-за преднамеренных действий третьих лиц).

При планировке и застройке учитывались требования СНиП 2.01.51-90 о плотности населения жилых районов и микрорайонов и этажности зданий в селитебных зонах, а также максимально допустимые границы зон возможного распространения завалов жилой и общественной застройки, расположенных вдоль автомагистралей устойчивого функционирования – «Желтые линии».

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.2					Лист
					37

На листе 13 Тома 2, отображены зоны возможного разрушения зданий от взрывов, с указанием свободных площадок для сбора людей на внутри дворовых территориях, согласно приложения Д СНиП 2.01.51-90 «Зоны возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

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

Источниками ЧС природного характера

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

Влияние на природную геологическую среду оказывает техногенное воздействие – трассы коммуникаций, линии электропередач, водопроводы. Эти инженерные сооружения создают химическое, тепловое, биологическое, механическое воздействие на грунты и повышают их агрессивно-коррозионные свойства.

Опасные геологические и гидрологические процессы.

В пределах проектируемой территории развиты следующие геологически и инженерно-геологические процессы:

- формирование сезонных водотоков;
- сейсмичность;
- подтопление.

При анализе площадки, согласно приложения Б, СНиП 22-01-95 «ГЕОФИЗИКА ОПАСНЫХ ПРИРОДНЫХ ВОЗДЕЙСТВИЙ», на участке нет категорийных опасных природных процессов, проявление которых, оказывает вредное или разрушительное воздействие на живые организмы, народнохозяйственные объекты и среду обитания.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
------	--------	------	---	-------	------

Площадка представляет собой ровную поверхность, с абсолютными отметками в пределах 32,00–40,80 м. Участок свободен от застройки. Вдоль границ присутствует многолетняя кустарниковая и древесная растительность.

В южной части с запада на восток участок пересекают две линии напорной бытовой канализации. Вдоль по периметру всего участка проходит воздушная линия электропередачи 10 кВ. В южной и юго-восточной частях участка проходит подземный электрический кабель 10 кВ. Также вдоль восточной и южной границы пролегает кабель телефонной связи.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

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

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

Для повышения устойчивости управления и доведения информации о ЧС до населения и руководящего состава ГО при пропадании электроснабжения предусмотрены автономные источники питания.

Электроэнергию к участкам производства следует подавать по независимым электрокабелям. Системе электроснабжения необходимо иметь защиту от воздействия электромагнитного импульса ядерного взрыва. Для обеспечения возможности снижения электрической нагрузки системы энергоснабжения неотключаемых в военное время объектов должны быть отделены от систем энергоснабжения прочих объектов. Энергоснабжение для источников водоснабжения предусмотреть не ниже II категории по ПУЭ или обеспечить автономные резервные источники электроснабжения.

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

На территории дошкольных образовательных организаций и школы предусмотрено размещение сборно-эвакуационных пунктов, доступ к которым, в случае ЧС, осуществляется по проектируемой системе пешеходных бульваров, указанных на листе 5 тома 2 «Схема организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта и пешеходных связей». Максимальная удаленность от объектов капитального строительства до точки сбора не превышает 400 метров.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Система оповещения населения.

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

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

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

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

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

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

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

Перед началом проведения изыскательских и землеройных работ на проектируемой территории необходимо выполнить мероприятия по инженерной разведке местности на отсутствие взрывоопасных предметов (ВОП) согласно акта отвода земли и проекта организации строительных работ акт обследования территории включить в состав материалов рабочих проектов разделов «Мероприятия ГО и ЧС» при детальной планировке.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

20008 – ПЗ.2

Лист

40

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

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

На листе 9 тома 2 «Эскиз застройки» указано размещение предполагаемых объектов капитального строительства, размещение которых было выполнено с учетом требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты».

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

К ним относятся:

- здания детских дошкольных образовательных учреждений, (Ф1.1);
- жилые многоквартирные дома (Ф1.3);

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

Подъезд пожарных автомобилей для зданий принят со всех сторон на расстоянии 8-10 метров, ширина проездов для пожарной техники составляет 6 метров. На листе 13 тома 2 «Схема мероприятия ГО и ЧС», указаны основные улицы и система пожарных проездов.

Пожарное депо - объект пожарной охраны, в котором расположены помещения для хранения пожарной техники и ее технического обслуживания, служебные помещения для размещения личного состава, помещение для приема извещений о пожаре, технические и вспомогательные помещения, необходимые для выполнения задач, возложенных на пожарную охрану. Проектом не предусматривается размещение на данной территории пожарного депо, так как оно согласно схеме размещения, пожарных депо «Генерального плана города Краснодара», располагается в радиусе нормативной доступности.

Дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях и городских округах не должно превышать 10 минут.

На листе 12, тома 2 «Схемарасположения пожарных депо на генеральном плане МО г. Краснодар» указаны места размещения пожарных депо.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Изм. инв. №

Подпись и дата

Изм. инв. №

Особое внимание должно уделяться дорожному обеспечению эвакуации населения из пострадавшего района, так как состояние автодорог непосредственно влияет на сроки ее осуществления. В период эвакуации на отдельных участках дорог возможны заторы вследствие перегруженности и неподготовленности дорог к этим переходам (перевозкам). Для эффективного функционирования дорог в период ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций они должны обладать эксплуатационными характеристиками, способствующими решению задач, возникающих при ликвидации таких ситуаций.

Антитеррористические мероприятия.

Согласно постановлению Главы администрации Краснодарского края № 22 от 23.01.1996 г. «О программе очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 12.04.1995 г. № ВЧ-ПЧ-10851 «Рекомендации Министра РФ по делам ГО ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий» С.К. Шойгу от 24.03.1995 г., разработана «Программа очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов».

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

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

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

13. Инженерное оборудование территории

Общая часть

Решения по инженерному оборудованию территории жилого района выполнены на основании технических соображений собственников земельных участков ранее выполненных проектных предложений по инженерному обеспечению территории.

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

- климатическая зона IIIБ; по СНиП 23-01-99*.
- расчетная температура наружного воздуха - минус 19°С;
- расчетная летняя температура - +28,6 °С;

Изм. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

- средняя годовая температура - +20 °С;
- вес снегового покрова для района по СНКК 20-303-2002 -1,2кПа;
- расчетная снеговая нагрузка 1,2кПа;
- расчетная ветровая нагрузка 0,53кПа;
- продолжительность отопительного периода - 149 дней;
- сейсмичность района – менее 7 баллов.
- нормативная глубина промерзания под оголенной от снега поверхностью в районе работ составляет для глинистых грунтов 0,8 м.

В томе 2 на Листе 10 «Схема инженерных сетей» нанесена предполагаемая схема инженерных сетей и точки подключения к инженерным объектам.

Водоснабжение.

Источником водоснабжения жилого района являются существующие кольцевые сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

Пожаротушение жилых домов предусматривается из пожарных гидрантов, установленных на проектируемых кольцевых водопроводных сетях жилого комплекса. Расстояние между пожарными гидрантами не более 150м.

Пожарные гидранты располагаются не далее 2,5 м от проезжей части. У каждого гидранта устанавливаются флуоресцентные указатели.

Для наружного пожаротушения из гидрантов при системе водоснабжения низкого давления напор принимается не менее 10 м на уровне земли.

Водопотребление: 2,64 тыс.м³/сут.

Отведение хозяйственно-бытовых вод.

Проектом планировки жилого района водоотведение хозяйственно-бытовых вод от социальных объектов и объектов обслуживания предусмотрено системой канализации,

Водоотведение: 2,64 тыс.м³/сут.

В проекте отображен объект местного значения в области инженерной инфраструктуры - объект водоотведения (канализационная станция), предусмотренный Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара №100 п.1 от 02.09.2020 года.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Отведение ливневых вод.

Водоотведения ливневых вод предусмотрены закрытой системой ливневой канализации со сбросом в существующие сети городской канализации.

Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения – 2,41тыс.м3 сут.

Электроснабжение.

Подключение к электросетям осуществляется от городских сетей электроснабжения. Внутриквартальная разводка, количество, тип и мощность, и ТП (БКТП)-10/0,4кВ решается на последующих стадиях при разработке конкретных планировочных решений.

Подстанции для внутриквартального электроснабжения выполнены блочными комплектными отдельно стоящими двух трансформаторными - 2БКТП.

В связи с отсутствием потребности в полезных ископаемых, биологических и других ресурсах при строительстве и эксплуатации энергетические объекты не оказывают вредного влияния на существующее экологическое состояние окружающей среды.

Производственный шум и вибрация отсутствуют. В связи с этим проведение воздушно-охранных мероприятий и мероприятий по снижению производственного шума и вибрации не предусматриваются.

Кабели 0,4 кВ должны прокладываться до начала работ по благоустройству территории микрорайона.

Охрана труда и техника безопасности в строительстве и эксплуатации обеспечены принятием проектных решений в строгом соответствии со СНиП III-4-80, требования которых учитывают условия безопасности труда, предупреждение производственного травматизма, пожаров и взрывов.

Пожарная безопасность обеспечивается применением негорючих конструкций, отключением токов короткого замыкания, заземлением опор.

Расчетная электрическая нагрузка: 27 886 320 кВт.ч/год.

Теплоснабжение.

Теплоснабжение планируемой территории принято от существующих городских сетей теплоснабжения. Тепловые сети приняты бесканальной подземной прокладке в двухтрубном исполнении в ППУ изоляции заводской готовности.

Расход тепла на комплексную застройку: 40,0 Гкал.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Слаботочные сети.

Телефонизация – требуемая ёмкость кабельной сети (общая) – 7115 абонентов
из них:

- 6 853 аб. (квартиры);
- 60 аб. (встройки S м2 = 6000) условия 1аб. на 100м2;
- 35 аб. (АПП(+ВНС) + пож.пост + ТСЖ);
- 28 аб. (дисп. лифтов) один номер на жилой (секционный) дом;
- 9 аб. (охрана) автостоянок;
- 60 аб. Школа + 3 детских сада;
- 70 аб. 2 поликлиники;

Итого: 7115 абонентских номеров (при учёте развития 0% и диспетчеризации лифтов).

Радиофикация – количество радиотрансляционных вводов (р.в.) – 6 930 р.в.

- 6 853 р.в. (квартиры);
- 60 р.в. (встройки S м2 = 6 000) условия 1р.в. на 100м2;
- 2 р.в. (пож.пост+ ТСЖ);
- 9 р.в. (охрана) автостоянок;
- 4 р.в.: школа (~60 радиоточек) -1 ввод+ 3 детских сада (90 радио точек) -3 ввода.
- 2 р.в.: 2 поликлиники.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

14. Техничко-экономические показатели по проекту планировки

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Норма по обеспеченности	Значения показателя
1	Площадь территории, всего	га		48,2
2	Площадь застройки	м2		10 170
3	Зона озелененных территорий, в том числе:	м2	120 508	132 000
	- озеленение общего пользования	м2	-	65 200
	- озеленение придомовых территорий	м2	-	62 800
	- озеленение специального назначения	м2	-	4000
4	Зона транспортной инфраструктуры	м2	-	59000
5	Зона инженерной инфраструктуры	м2	-	2 000
6	Коэффициент застройки		0,4	0,21
7	Коэффициент плотности застройки		1,2	1,2
8	Население			
8.1	Численность населения	чел.		10 075
8.2	Плотность населения	чел./га	300	209
9	Жилищный фонд			
9.1	Общая площадь квартир (без летних помещений)	м ²		302 250
9.2	Общая площадь квартир (с летними помещениями)	м ²		329 000
9.3	Жилые единицы (квартиры)	шт.		6853
9.4	Жилищная обеспеченность	м ² /чел.	30	30
10	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
10.1	Дошкольные образовательные организации (детский сад).	Мест Шт.	349 3	350 3
	Площадь участков:	га	3,67	4,05
10.2	Общеобразовательная организация (школа)	Мест Шт.	1269 1	1550 1
	Площадь участка:	га	2,8	3,5
10.3	Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая)	Мест	34	42
10.4	Поликлиника в многоуровневом паркинге	Объект Посещений в смену	1 183	2 100
10.5	Плоскостные спортивные сооружения	м2 Шт.	3000 3	3000 3

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.2

Лист

46

10.6	Аптеки	объект	1	3
10.7	Молочная кухня, порц. в сутки на 1ребенка/до1 года/	порций	42	42
10.8	Раздаточные пункты молочной кухонь	объект	1	1
10.9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ²	705,3	740
10.10	Спортивные залы	м ²	604	634
10.11	Бассейны	м ² зеркала воды	201	-
10.12	Помещения для культурно-массовой работы с населением	м ²	503	504
10.13	Танцевальные залы	мест	60	63
10.14	Залы аттракционов	м ²	30	-
10.15	Клубы	мест	806	-
10.16	Кинотеатры	мест	252	-
10.17	Магазины продовольственных товаров	м ² торг.пл	705	710
10.18	Магазины непродовольственных товаров	м ² торг.пл	302	310
10.19	Рыночные комплексы	м ² торг.пл		-
10.20	Предприятия общественного питания	мест	403	403
10.21	Магазины кулинарии	м ²	60,4	65
10.22	Предприятия бытового обслуживания	мест	20	21
10.23	Прачечные	кг	100,8	106
10.24	Химчистки	кг	42,2	43
10.25	Отделения связи	объект		1
10.26	Отделение банков	объект		1
10.27	Юридическая консультация	мест		1
10.28	Общественные уборные	объект	10	10
10.29	Общая площадь помещений общественно-делового и коммерческого назначения	м2		6 000
11	Транспортная инфраструктура			
11.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей в том числе:	маш. мест	6 155	6 155
11.2.1	Многоуровневые паркинги	маш. мест		4 400
11.2.2	Наземные открытые парковочные места	маш. мест		1 755
12	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
12.1	Водопотребление	тыс.м ³ /су т		2,64
12.2	Водоотведение	тыс.м ³ /су т		2,64
12.3	Ливневая канализация	тыс.м ³ /су т		2,41
12.4	Электропотребление	кВт.ч/год		27 886 3

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
------	--------	------	---	-------	------

2008 – ПЗ.2

Лист

47

				20
12.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал		40,0
12.6	Телефонизация	абоненто в		7115
12.7	Радиофикация	радиоточ ек		6 930
12.8	Объект инженерной инфраструктуры (канализационная насосная станция)	Шт.	1	1
12.9	Количество твердых бытовых отходов	м3/год	15 314	15 314

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

20008 – ПЗ.2

Лист

48



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.07.2015

№ 5280

г. Краснодар

**О разрешении подготовки документации по планировке территории,
расположенной в посёлке Знаменском в Карасунском внутригородском
округе города Краснодара**

В соответствии со статьями 42, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 45 Устава муниципального образования город Краснодар и на основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент-Юг» постановляю:

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «Девелопмент-Юг» подготовку документации по планировке территории, расположенной в посёлке Знаменском в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0439016:4 в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в соответствии с действующим законодательством.

2. Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (Мазурок) осуществлять методическое сопровождение разработки документации по планировке территории, расположенной в посёлке Знаменском в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0439016:4 в целях комплексного жилищного строительства, в рамках своей компетенции.

3. Обществу с ограниченной ответственностью «Девелопмент-Юг» обратиться в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для согласования технического задания на подготовку документации по планировке территории в посёлке Знаменском в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, в отношении земельного участка с

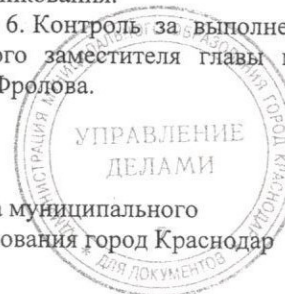
кадастровым номером 23:43:0439016:4, в целях комплексного жилищного строительства.

4. Информационно-аналитическому управлению администрации муниципального образования город Краснодар (Тычинкин) в течение трёх дней опубликовать официально настоящее постановление в установленном порядке.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы муниципального образования город Краснодар М.Б.Фролова.

Глава муниципального
образования город Краснодар




В.Л.Евланов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 16.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.10.2020 № 99/2020/354634457			
Кадастровый номер:		23:43:0439016:4	

Номер кадастрового квартала:	23:43:0439016
Дата присвоения кадастрового номера:	31.03.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, район п. Знаменского, (Восточный объезд трассы Ростов- Джубга)
Площадь:	482031 +/- 486кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7534144.53
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	23:43:0000000:103
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.10.2020 № 99/2020/354634457			
Кадастровый номер:		23:43:0439016:4	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.10.2020 № 99/2020/354634457			
Кадастровый номер:		23:43:0439016:4	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Пирогова Ирина Тимофеевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
16.10.2020 № 99/2020/354634457	
Кадастровый номер:	23:43:0439016:4
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью Строительно-инвестиционная корпорация "Девелопмент-Юг", ИНН: 2308034775
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 23-23/001-23/001/051/2015-989/2 от 30.04.2015
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.10.2020 № 99/2020/354634457			
Кадастровый номер:		23:43:0439016:4	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
16.10.2020 № 99/2020/354634457			
Кадастровый номер:		23:43:0439016:4	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 23, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	480802.83	1390576.53	данные отсутствуют	0.1
2	480812.53	1390899.65	данные отсутствуют	0.1
3	480652.08	1390902.84	данные отсутствуют	0.3
4	480649.48	1390911.03	данные отсутствуют	0.1
5	479711.77	1390939.88	данные отсутствуют	0.1
6	479707.11	1390930.78	данные отсутствуют	0.1
7	479707.03	1390596.02	данные отсутствуют	0.1
8	479707.69	1390569.42	данные отсутствуют	0.1
9	479721.02	1390564.32	данные отсутствуют	7.5
10	479724.36	1390404.32	данные отсутствуют	0.1
11	479725.37	1390404.48	данные отсутствуют	7.5
12	479811.22	1390407.88	данные отсутствуют	7.5
13	480075.11	1390443.55	данные отсутствуют	0.1
14	480324.77	1390478.21	данные отсутствуют	0.1
15	480363.44	1390495.89	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
16.10.2020 № 99/2020/354634457			
Кадастровый номер:		23:43:0439016:4	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 23, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	480559.74	1390541.68	данные отсутствуют	7.5
17	480650.55	1390562.22	данные отсутствуют	7.5
18	480676.83	1390566.62	данные отсутствуют	7.5
19	480727.92	1390570.88	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ

Советская ул., д. 49, г. Краснодар, 350063
Тел. /факс (861) 268-32-23
e-mail: uorn@krasnodar.ru

Управление ГООКН КК



78-19-13223/20 от 20/10/2020

№ _____
от _____

Первому вице-президенту
ООО СИК «Девелопмент-Юг»

Яковлеву С.Г.

Московская ул., д. 59/1, оф. 25,
г. Краснодар, Краснодарский край,
350072

E-mail: info@develug.ru

О предоставлении информации

Уважаемый Сергей Григорьевич!

Управлением государственно охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (далее – Управление) рассмотрено Ваше обращение от 21.09.2020 № 25/50.49 (вх. от 23.09.2020 № 78-14229/20-0) о предоставлении информации об объектах культурного наследия для подготовки проекта планировки на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0439016:4 площадью 482031 кв.м для размещения жилой застройки по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, район п. Знаменский.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива Управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ объекта,

обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в управление письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия, провести согласование вышеуказанных работ с управлением.

Исполняющий обязанности
начальника управления



Г.Г. Давыденко

13245



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР**

Коммунаров ул., д. 76, г. Краснодар, 350000
тел. (861) 298-01-20, тел./факс (861) 298-01-26,
e-mail: str@krd.ru
ИНН 2310095359 КПП 231001001
ОГРН 1042305701954

ООО СИК «Девелопмент-Юг»
Московская ул., 59/1, оф. 25,
г. Краснодар, 350010

02.11.2020

№ 29/19812-1

На № 29/19812-1 от 21.10.2020

О предоставлении сведений

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар рассмотрено Ваше обращение по вопросу предоставления сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар (далее – ГИСОГД), на земельный участок с кадастровым номером **23:43:0439016:4**, расположенный по адресу: **район п. Знаменского (Восточный обход трассы Ростов-Джубга), Карасунский внутригородской округ.**

По результатам рассмотрения обращения, сообщаем, что в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, земельный участок расположен в производственной зоне – **П**, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара – **Ж.1.2**, в зоне инженерной и транспортной инфраструктур – **ИТ** и в общественно-деловой зоне местного значения – **ОД.2** и направляем Вам запрашиваемые сведения ГИСОГД, по состоянию на 30.10.2020.

Приложение: на 42 л. в 1 экз.

Заместитель директора департамента,
начальник отдела муниципальных услуг

А.В.Вечера

А.А.Кравченко
2980756

СВЕДЕНИЯ
государственной информационной системы
обеспечения градостроительной деятельности
муниципального образования город Краснодар

по запросу на земельный участок с кадастровым номером **23:43:0439016:4**, расположенный по адресу: **район п. Знаменского (Восточный обход трассы Ростов – Дзубга), Карасунский внутригородской округ**, по состоянию на 30.10.2020

1. III раздел ГИСОГД - документы территориального планирования муниципального образования, материалы их обоснования – приложение №1;
2. IV раздел ГИСОГД - правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, внесение в них изменений – приложение №2;
3. V раздел ГИСОГД - документация по планировке территорий – приложение №3.

Приложение: на 41 л. в 1 экз.

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

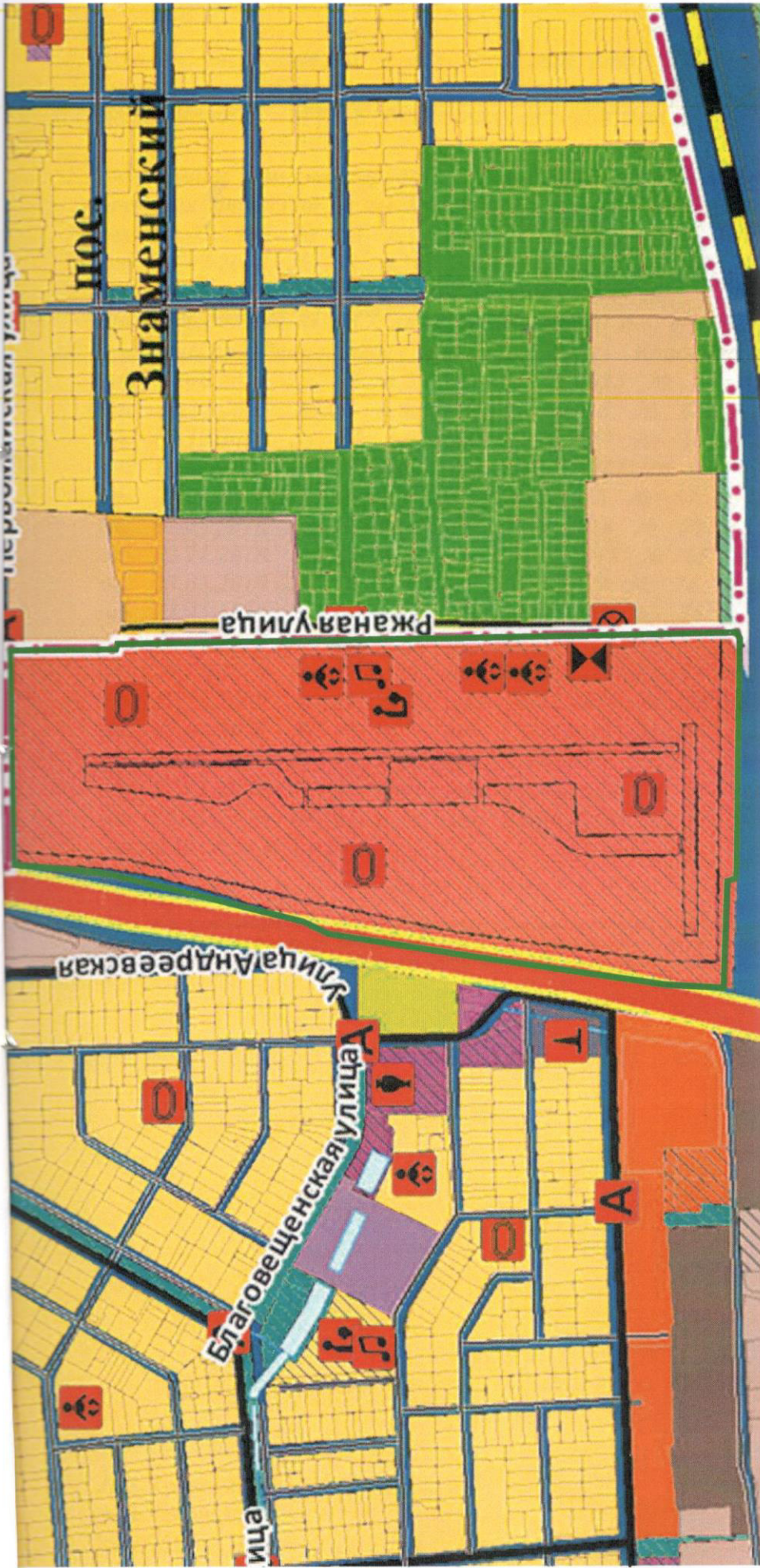
А.А.Кравченко
А.В.Чепель
2980756

III раздел ГИСОГД – документы территориального планирования муниципального образования, материалы их обоснования

Сведения функционального зонирования из генерального плана МО г. Краснодар, утвержденного *решением городской Думы г. Краснодар № 100 п. 1 от 02.09.2020 (в редакции решения городской Думы Краснодара от 08.10.2020 № 2 п. 5, с изменением, внесённым решением городской Думы Краснодара от 22.10.2020 № 3 п. 5).*

Рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) и в зоне транспортной инфраструктуры; в границах зон планируемых к размещению объектов местного значения – спортивных сооружений, дошкольных образовательных организаций, общеобразовательной организации, организации дополнительного образования, объекта водоотведения.

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.



Функциональные зоны

- Жилые зоны**
- зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
 - зона застройки среднетажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
 - зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)
- Общественно-деловые зоны**
- многофункциональная общественно-деловая зона
 - зона специализированной общественной застройки
 - зона исторической застройки
- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
- производственная зона
 - коммунально-складская зона
 - зона инженерной инфраструктуры

Объекты местного значения

- Социальная инфраструктура**
- Объекты образования**
- дошкольная образовательная организация
 - общеобразовательная организация
 - организация дополнительного образования
- Объекты культуры и искусства**
- объект культурно-просветительского назначения
 - объект культурно-досугового (клубного) типа
 - зрелищная организация
 - тематический парк
- Объекты физической культуры и массового спорта**
- объект спорта, включающий раздельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплекс)
 - спортивное сооружение
- Транспортная инфраструктура**
- Автомобильный транспорт
 - автомобильные дороги

IV раздел ГИСОГД - правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, внесение в них изменений

Участок расположен в производственной зоне – **П**, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара– **Ж.1.2**, в зоне инженерной и транспортной инфраструктур – **ИТ** и в общественно-деловой зоне местного значения – **ОД.2**.

Основание: решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в редакции решения городской Думы Краснодара от 24.05.2007 № 24 п.27, от 10.04.2008 № 40 п.1, от 26.02.2009 № 53 п.9, от 24.09.2009 № 61 п.7, от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п.14, от 31.01.2013 № 42 п.10, от 22.10.2013 № 54 п.8, от 19.06.2014 № 64 п.24, от 20.11.2014 № 70 п.2, от 26.03.2015 № 76 п.19, от 17.06.2015 № 81 п.17, от 25.02.2016 № 11 п.6, от 17.11.2016 № 26 п.5, с изменениями, внесенными Решениями городской Думы Краснодара от 27.06.2012 № 31 п.20, от 19.06.2014 № 64 п.23, от 28.05.2015 № 79 п.18, от 29.12.2015 № 8 п.7, от 29.12.2015 № 8 п.8, от 29.12.2015 № 8 п.9, от 21.04.2016 № 15 п.17, от 08.12.2016 № 27 п.6, от 22.06.2017 № 38 п.19, от 21.09.2017 № 41 п.7, от 16.11.2017 № 43 п.11, от 28.11.2017 № 44 п.6, от 22.05.2018 № 55 п.9, от 21.06.2018 № 56 п.9, от 16.07.2018 № 57 п.12, от 16.07.2018 № 57 п.13, от 27.09.2018 № 60 п.11, от 27.09.2018 № 60 п.12, от 23.10.2018 № 62 п.11, от 22.11.2018 № 64 п.30, от 13.12.2018 № 65 п.28, от 28.03.2019 № 71 п.9, от 23.05.2019 № 74 п.7, от 23.05.2019 № 74 п.14, от 27.06.2019 № 76 п.27, от 27.06.2019 № 76 п.28, от 27.06.2019 № 76 п.29, от 27.06.2019 № 76 п.30, от 18.07.2019 № 77 п.22, от 24.10.2019 № 85 п.11, от 24.10.2019 № 85 п.12, от 24.10.2019 № 85 п.13, от 24.10.2019 № 85 п.23, от 21.11.2019 № 86 п.23, от 12.12.2019 № 89 п.18, от 26.12.2019 № 90 п.10, от 27.02.2020 № 93 п.6, от 27.02.2020 № 93 п.7, от 27.02.2020 № 93 п.8, от 26.03.2020 № 94 п.18, от 23.04.2020 № 95 п.9, от 23.04.2020 № 95 п.10, от 23.04.2020 № 95 п.21, от 21.05.2020 № 96 п.11, от 18.06.2020 № 97 п.4, от 18.06.2020 № 97 п.10, от 18.06.2020 № 97 п.16, от 18.06.2020 № 97 п.23, от 07.08.2020 № 99 п.3, от 08.10.2020 № 2 п.6).

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

Производственные зоны (П)

3.1. Основные виды разрешённого использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 4.9	2.7.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 4.7	3.2.4
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3

1	2	3
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения её гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Тяжёлая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения,	6.2

1	2	3
	<p>машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесён к иному виду разрешённого использования</p>	
<p>Автомобиле-строительная промышленность</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей</p>	<p>6.2.1</p>
<p>Лёгкая промышленность</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности</p>	<p>6.3</p>
<p>Фармацевтическая промышленность</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон</p>	<p>6.3.1</p>
<p>Пищевая промышленность</p>	<p>Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий</p>	<p>6.4</p>
<p>Нефтехимическая промышленность</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия</p>	<p>6.5</p>
<p>Строительная промышленность</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепёжных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъёмников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции</p>	<p>6.6</p>
<p>Энергетика</p>	<p>Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 3.1</p>	<p>6.7</p>

1	2	3
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешённого использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	6.11
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1
Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	7.1.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3

1	2	3
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремёсел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

3.2. Условно разрешённые виды использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной	1.9

1	2	3
	переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных, с научной точки зрения, образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1

1	2	3
Принты животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	6.1

3.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 300 кв. м, максимальная площадь – не подлежит установлению;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, – 3 метра;
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков – 3 метра;
- 4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 9;
максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;
- 5) максимальный процент застройки земельного участка – 60 % (за исключением площади подземных парковок).

Требования к предельным минимальным размерам земельных участков не применяются в случаях, указанных в пункте 12 статьи 7 настоящих Правил.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1), не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Благоустройство территории» (код 12.0.2), не подлежат установлению.

3.4. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными пунктом 3.3 настоящей статьи, и с учётом положений статьи 27 настоящих Правил.

Статья 27. Застройка земельных участков

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьями 32, 32.1, 32.2 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

1.1. Предельные значения коэффициентов плотности застройки территории составляют:

Территориальные зоны	Коэффициент плотности застройки
1	2
Жилая	
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	1,2
То же, реконструируемая	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,6
Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,4
Общественно-деловая	
Многофункциональная застройка	3,0
Специализированная общественная застройка	2,4
Производственная	
Промышленная	2,4
Научно-производственная	1,0
Коммунально-складская	1,8

Примечания:

- Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей в себя один или несколько объектов.
- При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.
- Границами кварталов являются красные линии.
- При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по

расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, представлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. Допускается:

- блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, по письменному согласию правообладателей смежных земельных участков и (или) объектов капитального строительства, подпись которых должна быть удостоверена нотариально;
- поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта при наличии письменного согласия правообладателей смежных земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

4. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- обустройство входа с созданием условий для беспрепятственного доступа маломобильных граждан к месту получения услуги (обслуживания);
- оборудование площадок для стоянки автомобилей посетителей;
- соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

5. На придомовой территории в границах земельных участков многоквартирных домов должны быть предусмотрены площадки (спортивные, для игр детей и отдыха взрослых, сушки белья,

установки контейнеров для сбора бытовых отходов и мусора) и стоянки для хранения автомобилей в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

Размещение объектов на территории дворов жилых домов осуществляется в соответствии с требованиями пункта 2.10 раздела II «Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении» СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

6. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2 метра.

По границе со смежным земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 метра от уровня земли в месте ограждения.

7. На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.).

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

Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара (Ж.1.2)

1.2.1. Основные виды разрешённого использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Для индивидуально-го жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешённого использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий	3.1.1

1	2	3
	электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребёнка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1

1	2	3
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремёсел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом	9.3

1	2	3
	или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	
Общее использование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

1.2.2. Условно разрешённые виды использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2

1	2	3
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения её гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Обеспечение спортивно-	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов	5.1.1

1	2	3
предельных мероприятий	спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешённого использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8

1.2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/50000 кв. м, (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства и земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 600/2500 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными и краевыми законами, – в размерах, определённых в указанных нормативных актах);

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, – 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) – 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков – 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 3;

максимальное количество надземных этажей для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 8 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;

7) минимальная ширина земельных участков – 8 метров.

Требования к предельным минимальным размерам земельных участков не применяются в случаях, указанных в пункте 12 статьи 7 настоящих Правил.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1), не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования

которых является вид «Благоустройство территории» (код 12.0.2), не подлежат установлению.

1.2.4. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными пунктом 1.2.3 раздела 1.2 настоящей статьи, и с учётом положений статьи 27 настоящих Правил.

Статья 27. Застройка земельных участков

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьями 32, 32.1, 32.2 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

1.1. Предельные значения коэффициентов плотности застройки территории составляют:

Территориальные зоны	Коэффициент плотности застройки
1	2
Жилая	
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	1,2
То же, реконструируемая	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,6
Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,4
Общественно-деловая	
Многофункциональная застройка	3,0
Специализированная общественная застройка	2,4
Производственная	
Промышленная	2,4
Научно-производственная	1,0
Коммунально-складская	1,8

Примечания:

- Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей в себя один или несколько объектов.
- При подсчёте коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним

используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

- Границами кварталов являются красные линии.
- При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, представлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. Допускается:

- блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, по письменному согласию правообладателей смежных земельных участков и (или) объектов капитального строительства, подпись которых должна быть удостоверена нотариально;
- поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта при наличии письменного согласия правообладателей смежных земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

4. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- обустройство входа с созданием условий для беспрепятственного доступа маломобильных граждан к месту получения услуги (обслуживания);
- оборудование площадок для стоянки автомобилей посетителей;

- соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

5. На придомовой территории в границах земельных участков многоквартирных домов должны быть предусмотрены площадки (спортивные, для игр детей и отдыха взрослых, сушки белья, установки контейнеров для сбора бытовых отходов и мусора) и стоянки для хранения автомобилей в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

Размещение объектов на территории дворов жилых домов осуществляется в соответствии с требованиями пункта 2.10 раздела II «Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении» СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

6. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2 метра.

По границе со смежным земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 метра от уровня земли в месте ограждения.

7. На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.).

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

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

5.1. Основные виды разрешённого использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машиноместа, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 4.9	2.7.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих	Размещение зданий, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2

1	2	3
Предоставление коммунальных услуг		
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения её гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного-космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением	6.7

1	2	3
	объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 3.1	
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешённого использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1
Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	7.1.2
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населённых пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 7.6	7.2.2
Стоянки	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих	7.2.3

1	3	законодательством)	
<p>Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, ветропорожек и объектов ветротранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>Размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p>	12.0.1	<p>Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов обустройства и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных знаков и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов</p>	12.0.2

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

1) минимальная площадь земельных участков – 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отлегающей земельный участок от территории общего пользования, – 3 метра;

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков – 3 метра;

4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 6;

5) максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;

6) максимальный процент застройки земельного участка – 60 % (за исключением площади

предназначенной к предельным минимальным размерам земельных участков не применяются в случаях, указанных в пункте 12 статьи 7 настоящих Правил.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственными видами разрешенного использования которых является вид «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственными видами разрешенного использования которых является вид «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1), не подлежат установлению.

5.4. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 5.2 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Статья 27. Застройка земельных участков

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьями 32, 32.1, 32.2 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования,

а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

1.1. Предельные значения коэффициентов плотности застройки территории составляют:

Территориальные зоны	Коэффициент плотности застройки
1	2
Жилая	
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	1,2
То же, реконструируемая	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,6
Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,4
Общественно-деловая	
Многофункциональная застройка	3,0
Специализированная общественная застройка	2,4
Производственная	
Промышленная	2,4
Научно-производственная	1,0
Коммунально-складская	1,8

Примечания:

- Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей в себя один или несколько объектов.
- При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.
- Границами кварталов являются красные линии.
- При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и

общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, представлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. Допускается:

- блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, по письменному согласию правообладателей смежных земельных участков и (или) объектов капитального строительства, подпись которых должна быть удостоверена нотариально;
- поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта при наличии письменного согласия правообладателей смежных земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

4. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- обустройство входа с созданием условий для беспрепятственного доступа маломобильных граждан к месту получения услуги (обслуживания);
- оборудование площадок для стоянки автомобилей посетителей;
- соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

5. На придомовой территории в границах земельных участков многоквартирных домов должны быть предусмотрены площадки (спортивные, для игр детей и отдыха взрослых, сушки белья, установки контейнеров для сбора бытовых отходов и мусора) и стоянки для хранения автомобилей в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

Размещение объектов на территории дворов жилых домов осуществляется в соответствии с требованиями пункта 2.10 раздела II «Гигиенические требования к участку и территории жилых

зданий при их размещении» СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

6. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в одном стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимальной допустимой высотой ограждений 2 метра.

По границе со смежным земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 метра от уровня земли в месте ограждения.

7. На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.).

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

Общественно-деловые зоны местного значения (ОД.2)

2.2.1. Основные виды разрешённого использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребёнка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1

1	2	3
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 4.7	3.2.4
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятий обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации,	3.5.2

1	2	3
	осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	3.8.2
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения её гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением	4.1

1	2	3
	банковской и страховой деятельности)	
Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешённого использования с кодами 4.5 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учётом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приёма ставок вне игорных зон	4.8.2
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для	4.10

1	2	3
	обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и Сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремёсел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1

1	2	3
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

2.2.2. Условно разрешённые виды использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1

1	2	3
Для ведения личного подсобного хозяйства (приватный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешённого использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещённых домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилая дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 4.9	2.7.1

1	2	3
Посещение религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
Религиозное образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешённого использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8

2.2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков – 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, – 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) – 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков – 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 24;

максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;

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

Требования к предельным минимальным размерам земельных участков не применяются в случаях, указанных в пункте 12 статьи 7 настоящих Правил.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1), не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Благоустройство территории» (код 12.0.2), не подлежат установлению.

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

Статья 27. Застройка земельных участков

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьями 32, 32.1, 32.2 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

1.1. Предельные значения коэффициентов плотности застройки территории составляют:

Территориальные зоны	Коэффициент плотности застройки
1	2
Жилая	
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	1,2
То же, реконструируемая	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,6
Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,4
Общественно-деловая	
Многофункциональная застройка	3,0
Специализированная общественная застройка	2,4
Производственная	
Промышленная	2,4
Научно-производственная	1,0
Коммунально-складская	1,8

Примечания:

- Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей в себя один или несколько объектов.
- При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.
- Границами кварталов являются красные линии.
- При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, представлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. Допускается:

- блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, по письменному согласию правообладателей смежных земельных участков и

(или) объектов капитального строительства, подпись которых должна быть удостоверена нотариально;

- поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта при наличии письменного согласия правообладателей смежных земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

4. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- обустройство входа с созданием условий для беспрепятственного доступа маломобильных граждан к месту получения услуги (обслуживания);
- оборудование площадок для стоянки автомобилей посетителей;
- соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

5. На придомовой территории в границах земельных участков многоквартирных домов должны быть предусмотрены площадки (спортивные, для игр детей и отдыха взрослых, сушки белья, установка контейнеров для сбора бытовых отходов и мусора) и стоянки для хранения автомобилей в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

Размещение объектов на территории дворов жилых домов осуществляется в соответствии с требованиями пункта 2.10 раздела II «Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении» СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

6. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в основном стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимальной допустимой высотой ограждений 2 метра.

На границе со смежным земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 метра от уровня земли в месте ограждения.

7. На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.).

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



МКУ МОГК
 Для
 Документального
 подтверждения
 от 23.10.2023
 Краснодарский край
 Краснодарский район
 г. Краснодар
 РОССИЯ

А.А.Кравченко
 А.В.Чепель

Условные обозначения:

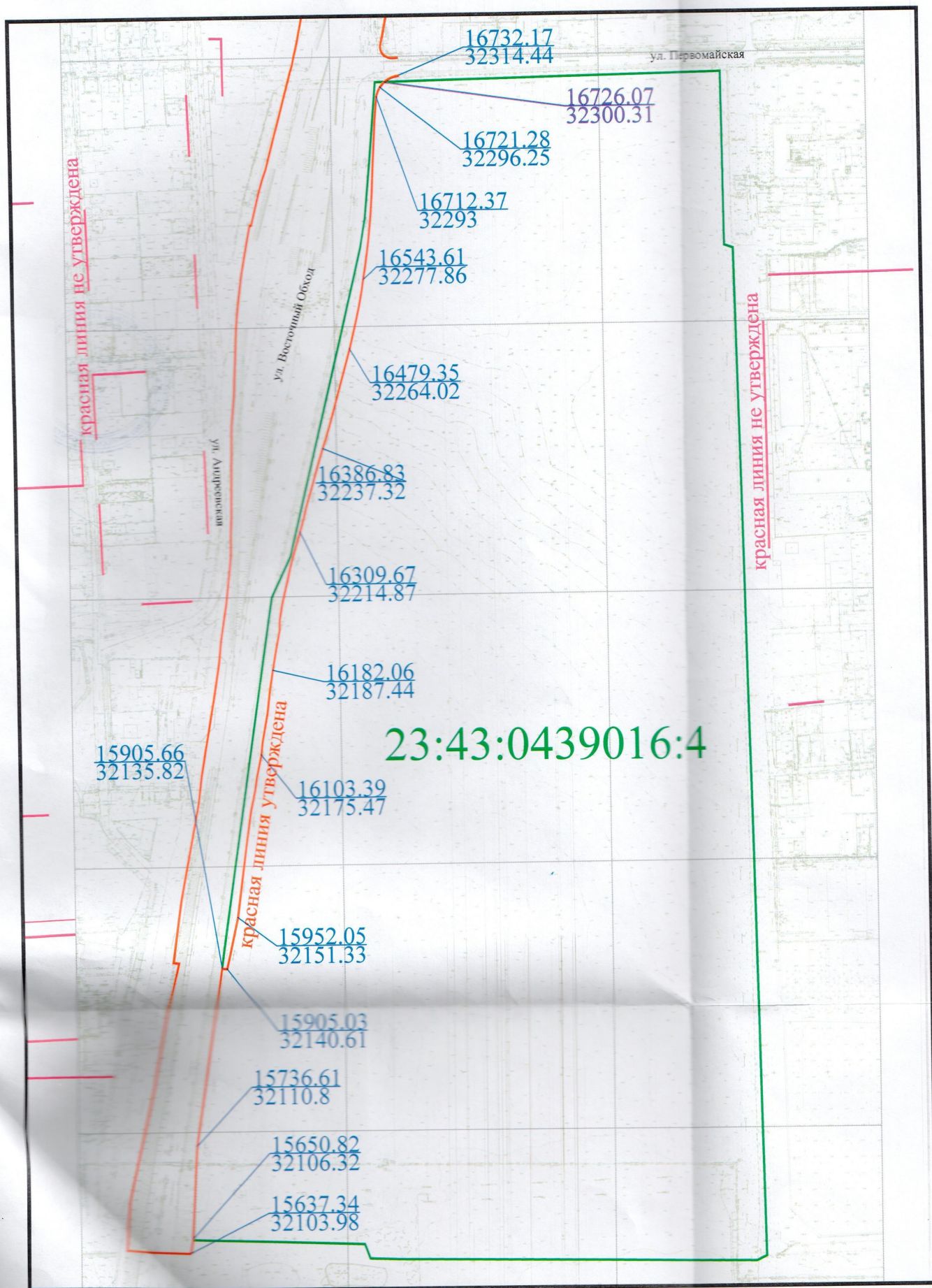
- рассматриваемый участок
- П. Производственные зоны
- ОД.2. Общественно-деловая зона местного значения
- ИТ. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
- Ж.1.2. Зона застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара
- Граница города Краснодара и населенных пунктов МО город Краснодар
- СХ.1 Зона садоводческих товариществ
- Ж.3 Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами

V раздел ГИСОГД - документация по планировке территорий

Красная линия ул. Восточный Обход, в районе запрашиваемого земельного участка, **утверждена** распоряжением Федерального дорожного агентства (Росавтодор) Министерства транспорта РФ

Основание: распоряжение Федерального дорожного агентства (Росавтодор) Министерства транспорта РФ об утверждении документации по планировке территории объекта "Реконструкция транспортных развязок на участке км1319-км1345 федеральной автомобильной дороги М-4"Дон" от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска, Краснодарский край и Республика Адыгея" от 27.10.2014 №1992-р.

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Рассматриваемый участок
- Красная линия утверждена
- Красная линия не утверждена
- Координаты красной линии

Исполнитель Щеу А.В.Чепель

Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар пронумеровано, прошито, скреплено печатью 43 листа
Заместитель директора департамента,
назначенный в отделе муниципальных
А. В. Вечера



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на разработку концепции и проектирования
нового жилого комплекса (рабочее название «Аэропорт») 48 Га

- многоэтажные жилые дома
- класс жилья – комфорт;
- вход с уровня земли;
- интересные, комбинированные фасады (кирпич/керамогранит/композит), подсветка и цветовое решение фасада;
- дизайнерские МОПы;
- освещение придомовой территории в 3-х уровнях;
- заниженные оконные проемы, верхние этажи – остекление в пол, эркеры;
- упор на квартиры евро-формата – большая площадь кухни-гостиной;
- разноуровневые этажи квартир в одном доме.
- безопасные тематические детские площадки, пешеходная аллея, сквер, арт-объект

Соотношение и площади квартир

Количество комнат	Площадь кв.м.	Количество %
1-комнатные	30-35	15%
Евро 2-комнатные	35-50	25%
2-комнатные	50-60	35%
Евро 3-комнатные	60-75	15%
3-комнатные	75 – 90	10%

Начальник отдела продаж



М.Г. Безгласная