

**Заказчик:**

ООО СЗ «КубаньСтройАгроРесурс»

**Документация по планировке территории**

**Проект планировки с проектом межевания в его составе  
территории комплексного развития общей площадью 68,02 га. в  
границах Прикубанского внутригородского округа города Краснодара,  
ограниченной ул. Конгрессной, ул. Пригородной, ул. Григория  
Булгакова, в районе шоссе Ближний Западный Обход.**

**ДПТ-23-04**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Материалы по обоснованию**

**Том II**

**Заказчик:**

ООО СЗ «КубаньСтройАгроРесурс»

**Документация по планировке территории**

**Проект планировки с проектом межевания в его составе территории комплексного развития общей площадью 68,02 га. в границах Прикубанского внутригородского округа города Краснодара, ограниченной ул. Конгрессной, ул. Пригородной, ул. Григория Булгакова, в районе шоссе Ближний Западный Обход.**

**ДПТ-23-04**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Материалы по обоснованию**

**Том II**

Индивидуальный предприниматель



Зацепилин С.Г.

**Список участников проектирования:**

Должность	Фамилия ,инициалы	Подпись
Директор	Зацепилин С.Г.	
Руководитель проекта	Гайдаров И.Г	
Главный архитектор	Зацепилин С.Г.	
Архитектор	Котов А.А.	
Главный инженер	Тихонова Е.Ю.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

2

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

3

### Раздел 3

#### Графическая часть

Обозначение	Наименование	Масштаб
ПП 4	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения с отображением границ планировочной структуры	М 1:5000
ПП 5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации движения транспорта	М 1:2000
ПП 6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000
ПП 7	Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, совмещенной со	М 1:2000
ПП 8	Схема территорий объектов культурного наследия	М 1:2000
ПП 9	Схема вертикальной планировки со схемой инженерной подготовки территории	М 1:2000
ПП 10	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры	М 1:2000
ПП 11	Вариант планировочных и объемно пространственных решений застройки территории	М 1:2000

**Раздел 4**

**Пояснительная записка .**

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	7
<b>Раздел 1. Анализ проектируемой территории</b>	
1.1 Размещение территории в планировочной структуре.....	9
1.2 Климатические характеристики территории.....	11
1.3 Геологическое строение и гидрологическая характеристика района.....	14
1.4 Описание современного состояния территории.....	15
<b>Раздел 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства</b>	
2.1 Ограничения использования территории.....	16
2.2 Инженерная подготовка территории.....	20
2.3 Планировочные решения территории.....	22
<b>Раздел 3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального, регионального и местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.</b>	
3.1 Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории.....	29
3.2 Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов федерального, регионального и местного значения .....	103
3.3 Планируемые параметры жилищного строительства и их соответствие требованиям градостроительных регламентов.....	104
<b>Раздел 4. Обоснование соответствия планируемых параметров, расчётным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития, объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.</b>	
4.1 Расчётные показатели численности населения.....	115
4.2 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры .....	116
4.3 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.....	126
4.4 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры. ....	131
4.5 Расчетные показатели минимально допустимого уровня озеленения территории.....	140
<b>Раздел 5. Мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....</b>	
	141
<b>Раздел 6. Мероприятия по охране окружающей среды.....</b>	
	150
<b>Раздел 7. Мероприятий по охране объектов животного мира и среды их обитания.....</b>	
	153
<b>Раздел 8. Обоснование очередности планируемого развития территории .....</b>	
	155

## ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории с проектом межевания в его составе «Территории комплексного развития общей площадью 68.02 га. в границах Прикубанского внутригородского округа города Краснодар, ограниченной ул. Конгрессной, ул. Пригородной, ул. Григория Булгакова, в районе шоссе Ближний Западный Обход») осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории на основании положений генерального плана г. Краснодар (утверждён Решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100п1) , в том числе:

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

Решение о подготовки документации принято собственником земельных участков самостоятельно на основании договора о комплексном развитии территории общей площадью 68,02 га, заключённого между Администрацией муниципального образования город Краснодар и обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КубаньСтройАгроРесурс» 30.08.2023г. за № 786.

Подготовка документации, осуществляется на основании технического задания ООО СЗ «КубаньСтройАгроРесурс»

Подготовка графической части документации по планировке территории оформляется:

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

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

- Статьи 41-43,45- 47 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- Водного кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 25.12.2023)
- ФЗ от 25.06.2002 №-ФЗ «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации»;
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		7

- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр. «Виды элементов планировочной структуры»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 739/пр «Требования к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 740/пр; «Требования к схеме вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории»;
- Приказа федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11. 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»;
- Схема территориального планирования Краснодарского края, утверждена Постановлением администрации Краснодарского края от 10.05.2011г. № 438 (с изменениями на 30.12.2022г.);
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края от 16 апреля 2015 года Приказ N 78 приказ Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (с изменениями на 31 августа 2023 года приказ № 129)
- Генеральный план г. Краснодар утверждён Решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100п1;
- Правила землепользования и застройки г. Краснодар утверждены Решением городской Думы Краснодара 4 созыва от 30 января 2007 г. N 19 (в редакции Решения городской Думы Краснодара от 22.07.2021 N 17 п.19 );
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар , утверждены Решением городской Думы Краснодара от 07.2012 № 32 п. 13 (в редакции Решения городской Думы Краснодара от 29.05.2023 №57п5) ;
- Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Краснодар на 2017 - 2027 годы (в ред. Решения городской Думы Краснодара от 23.10.2018 N 62 п.16)
- Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования город Краснодар. Утверждена Решение городской Думы Краснодара от 28.12.2021 № 26 п. 3
- Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования город Краснодар на 2017 - 2027 годы. Утверждена Решением городской Думы Краснодара от 21.07.2022 № 40 п. 4

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

## РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1 Размещение территории в планировочной структуре

В планировочной структуре города Краснодара проектируемая территория расположена в зонах перспективного жилищного строительства.

В административном отношении территория является частью проектируемого жилого района, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного в восточной части Прикубанского городского округа г. Краснодар, Краснодарского края. Территория частично застроена многоквартирными жилыми домами и объектами социальной и инженерной инфраструктур.

Проектируемая территория имеет связь с центральной частью города через ул. Российская и Ростовское Шоссе г. Краснодара. Транспортная связь с пригородной зоной осуществляется через шоссе Ближний Западный обход.

Территория комплексного развития площадью 68,02 га . расположена в границах земельных участков:

Таблица 1.1

№	Кадастровый номер	Разрешённое использование	Площадь М. кв.	Вид права
1	23:43:0118001:7085	Для ведения сельскохозяйственного производства	11747	Частная собственность
2	23:43:0118001:331	Многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	210150	Частная собственность
3	23:43:0118001:6550	Многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	50987	Частная собственность
4	23:43:0118001:6549	Многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том	165213	Частная собственность

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

		числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения		
5	23:43:0118001:19396	Для ведения сельскохозяйственного производства	4640	Частная собственность
6	23:43:0118001:19398	Для ведения сельскохозяйственного производства	94985	Частная собственность
7	23:43:0118001:19401	Площадки для занятий спортом	33735	Частная собственность
8	23:43:0118001:19397	Предоставление коммунальных услуг	24316	Частная собственность
9	23:43:0118001:19400	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	13736	Частная собственность
10	23:43:0118001:19399	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	40618	Частная собственность
11	23:43:0118001:9156	Бытовое обслуживание	6375	Частная собственность
12	23:43:0118001:9150	Для ведения сельскохозяйственного производства	23695	Частная собственность

## 1.2 Климатические характеристики территории.

В климатическом отношении территория г. Краснодара тяготеет к южному флангу степной провинции с заметным влиянием предгорных равнин. В целом климат района умеренно-континентальный. Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99, относится к III району и подрайону III Б.

- расчетная зимняя температура для отопления - минус 19
- расчетная летняя температура (параметр А) - + 28.6,
- средняя годовая температура для отопления - +20С
- продолжительность отопительного периода – 149 дней
- сейсмичность района – менее 7 баллов.
- нормативная глубина промерзания под оголенной от снега поверхностью в районе работ составляет для глинистых грунтов 0,8 м.
- Среднее число дней с сильным ветром (более 15 м/с) - 16, в холодный период -10. Наибольшая скорость ветра, возможная один раз в год - 29 м/с.

Согласно приложению 5 СНиП 2.01-07-85 и СНКК - 20-303-2002, для строительства принимаются:

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- по расчетному значению снегового покрова - район-II, (карта 2), СНКК - 20- 303-2002;
- ветровой район по средней скорости ветра, м/с, за зимний период – 5 (карта 2, СНиП 2.01.07-85);
- по расчетному значению давления ветра - район - III (карта 1), СНКК – 20- 301-2000;
- по толщине стенки гололеда III (карта 4, СНиП 2.01.07-85);
- по среднемесячной температуре воздуха (°С), в январе - район 0° (карта 5);
- по среднемесячной температуре воздуха (°С), в июле - район 25 (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры (°С), в январе - район 15° (карта 7).

Зима устанавливается во второй половине декабря и длится около двух с половиной месяцев.

Средняя дата первого заморозка 20 октября, последнего – 12 апреля. Средняя продолжительность безморозного периода составляет 192 дня.

Среднегодовое количество осадков составляет 725мм. Распределение осадков в течение года довольно равномерно. Суточный максимум осадков составил 107 мм.

Снежный покров неустойчив. Устойчивого снежного покрова не бывает в 70% случаев.

Средняя дата появления снежного покрова 8 декабря. Среднее число дней со снегом -42.

Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 4 до 8см. Средняя наибольшая декадная высота достигает 18см, максимальная декадная из наблюдаемых – 71см.

Нормативная снеговая нагрузка на горизонтальную поверхность составляет 30.6кг\м<sup>2</sup> (МС Краснодар). Среднее число дней с метелью -7, наибольшее -13. Туманы чаще всего бывают в зимний период, число дней в году с туманами составляет – 48 дней. Зимы сопровождаются гололедно-изморозевыми явлениями.

Максимальные скорости ветра скорости ветра (м\с), возможные один раз в год  
Один раз в 5 лет 27м/с ; 10 лет 29м/с; 15 лет 30м/с; 20 лет 31 м/с

Преобладающими в течение года являются ветры северо-восточного и юго-западного направлений. Скоростной напор ветра (при максимальной скорости ветра, возможной один раз в 5 лет, на высоте 10м) составляет 44.5кгс/м<sup>2</sup> (по МС Краснодар).

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		11

### 1.3 Геологическая характеристика территории

В геологическом строении площадки до исследованной глубины 25,0 м принимают участие четвертичные отложения, приуроченные к следующим стратиграфо-генетическим комплексам (сверху вниз):

– Комплекс голоценовых (QIV) элювиальных (е) образований представлен гумусированными глинами твердой консистенции.

– Комплекс нерасчлененных верхнеплейстоцен-голоценовых (QIII-IV) эолово-деллювиальные (vd) отложений: представлен суглинистыми грунтами просадочными и непросадочными твердой консистенции, суглинистыми грунтами тугопластичной консистенции.

– Комплекс нерасчлененных верхнеплейстоцен-голоценовых (QIII-IV) аллювиальных (а) отложений представлен глинистыми грунтами тугопластичной консистенции, суглинистыми грунтами полутвердой и мягкопластичной консистенции, а также песками водонасыщенными средней крупности. На основании полевых работ и лабораторных исследований, по результатам статистической обработки согласно ГОСТ 20522-2012 и в соответствии с классификацией по ГОСТ 25100-2020, грунты, на площадке проведения изысканий, выделены в 7 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

Слой-1. Почва. Глины легкие твердые гумусированные. Залегают с поверхности в интервале глубин от 0,0 до 2,5 м. Мощность слоя варьируется от 1,3 до 2,5 м.

Комплекс нерасчлененных верхнеплейстоцен-голоценовых эолово-деллювиальные отложений:

ИГЭ-1. Суглинки тяжелые твердые среднепросадочные. Залегают в интервале глубин от 1,3 до 5,3 м. Мощность слоя варьируется от 1,0 до 3,9 м.

ИГЭ-2. Суглинки тяжелые твердые. Залегают в интервале глубин от 1,5 до 8,4 м. Мощность слоя варьируется от 2,4 до 4,6 м.

ИГЭ-3. Суглинки легкие тугопластичные. Залегают в интервале глубин от 3,3 до 10,5 м. Мощность слоя варьируется от 0,9 до 4,6 м.

Комплекс нерасчлененных верхнеплейстоцен голоценовых аллювиальных отложений:

ИГЭ-4. Пески средней крупности средней плотности неоднородные водонасыщенные. Залегают в интервале глубин от 7,1 до 25,0 м. Мощность слоя варьируется от 0,5 до 8,9 м.

ИГЭ-5. Суглинки легкие мягкопластичные. Залегают в интервале глубин от 9,1 до 22,4 м. Мощность слоя варьируется от 0,7 до 7,7 м.

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		12

ИГЭ-6. Суглинки легкие полутвердые. Залегают в интервале глубин от 9,1 до 25,0 м. Мощность слоя варьируется от 0,8 до 4,3 м.

ИГЭ-7. Глины легкие тугопластичные с примесью органических веществ. Залегают в интервале глубин от 19,1 до 25,0 м. Мощность слоя варьируется от 1,2 до 5,9 м.

### **Гидрологическая характеристика района**

Гидрогеологические условия площадки характеризуются наличием одного водоносного горизонта порово-пластовых подземных вод, приуроченного к толще аллювиальных отложений. Подземные воды зафиксированы на глубинах 7,0-15,0 м от поверхности земли. Установившийся уровень грунтовых вод 7.0 – 9.6 м. Питание подземных вод осуществляется преимущественно за счет инфильтрации атмосферных осадков. Разгрузка происходит в русло реки Кубань.

Химический состав подземных вод изучен с позиций проявления агрессивных свойств к бетонным, железобетонным и металлическим конструкциям. Подземные воды неагрессивны к бетонным конструкциям, неагрессивны по свободным от застройки территории, которые согласно генеральному плану города предусмотрены для среднеэтажного жилищного строительства и объектов соцкультбыта содержанию сульфатов для бетонов марок по водопроницаемости W4-W8 и среднеагрессивны по суммарному содержанию сульфатов и хлоридов для металлических конструкций. Толщина защитного слоя бетона в условиях воздействия хлоридов на стальную арматуру железобетонных конструкций – 20 мм для W6-W8.

### **1.4 Описание современного состояния территории.**

Территория свободна от застройки, зеленых насаждений и магистральных инженерных коммуникаций. Площадка в большей степени занята травянистой растительностью. Рельеф спокойный. Территория ограничена:

- с севера балкой реки Осечки
- с запада и юга смежными участками среднеэтажной жилой застройки
- с востока перспективной улицей

Согласно сведениям ГИСОГД от 08.12. 2023г. и инженерно-геодезическим изысканиям , к планировочным ограничениям района относятся:

- охранный зона кабельной электрической линии КЛ 10 кВ.
- охранный зона напорной канализации КН – 225
- охранный зона газопровода ф120
- зона подтопления

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- зона затопления от реки Балка Осечки
- водоохранная зона реки Балка Осечки ширина 100м
- прибрежная защитная полоса реки Балка Осечки 50м

По сведениям ГИСОГД от 22.05.2023г. и письма Министерства природных ресурсов Краснодарского края (инф. письмо 202-03.2-06-14732/23 от 18.05.2023г) проектируемая территория расположена вне границ лесного фонда, особо ценные и уникальные природные участки, и памятники природы отсутствуют. Действующие лицензии на пользование участками недр местного значения, содержащими общераспространенные полезные ископаемые, лицензии на пользование участками недр местного значения, содержащими подземные воды, объем, а также месторождения общераспространенных полезных ископаемых, учтенные в нераспределенном фонде недр, отсутствуют.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия и информационного письма Управления госохраны объектов культурного наследия по краснодарскому краю № 78-07-8518/23, (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками культурного наследия, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) включенные в единый государственный реестр, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия на земельных участках в составе территории комплексного развития площадью 68,2 га отсутствуют.

В целях выявления в зонах производства строительных работ неучтенных объектов культурного наследия, за счет средств физических лиц, юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления, являющихся заказчиками проводимых работ (пп. 6, 7 ст. 7 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»), осуществляется разработка и реализация необходимых мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, в том числе археологические полевые работы (разведки) в целях выявления в зонах производства данных работ неучтенных объектов культурного наследия,

## **Раздел 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Проектируемая территория расположена в следующих функциональных зо-

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		14

нах:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зона рекреационного назначения;
- зона общественно-делового назначения
- зона транспортной инфраструктуры

Правилами землепользования и застройки города Краснодар для проектируемой территории установлены территориальные зоны для которых установлены градостроительные регламенты и границы:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-4 (высотой здания не более 63 м)
- зона застройки среднеэтажными жилыми домам Ж-3
- зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) Р-1
- зона зеленых насаждений общего пользования с возможностью размещения объектов спорта, культуры, образования Р-1-1
- Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1
- зона транспортной инфраструктуры Т-1

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом устанавливаемых красных линий, отделяющих земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства, от территорий общего пользования.

Границы зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры определяются в соответствии с положениями СП 42.13330.2016.

Границы зон размещения объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются с учетом размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничениями по использованию территории в границах таких зон.

## 2.1 Ограничения использования территории

Ограничения природного характера в соответствии со сведениями ГИСОГД, территории в границах подготовки документации по планировке территории частично расположена в границах зон подтопления, затопления, водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе от реки Балка Осечки.

Границы особо охраняемых природных территорий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, отсутствуют.

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия и памятников природы отсутствуют.

Ограничениями техногенного характера в границах подготовки документации по планировке территории являются приаэродромная территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) и охранные зоны инженерных сетей газоснабжения, электроснабжения и напорной канализации.

#### *Охранный зона объектов электроэнергетики*

Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающих безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов, определяют "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160.

Регламенты использования территории охранной зоны объектов электросетевого хозяйства установлены пунктом 8 и пунктом 9 "Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160.

Охранные зоны устанавливаются:

- вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении согласно Требованиям к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства

Таблица 2.1

Проектный номинальный класс напряжения, кВ		Расстояние, м	
до 1		2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)	
1 - 20		10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)	

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

### Охранные зоны газопроводов

Согласно СП 62.13330.2011\* Газораспределительные системы.  
(с Изменениями N 1, 2) газопроводы классифицируются Таблица 2.2

Классификация газопроводов по давлению, категория		Вид транспортируемого газа	Рабочее давление в газопроводе, МПа			
Высокое	1	Природный	Св.	0,6	до	1,2
		СУГ	Св.	0,6	"	1,6
	2	Природный и СУГ	"	0,3	"	0,6
Среднее	-	То же	"	0,005	"	0,3
Низкое	-	"	До	0,005	включ	

Приложение В\* (рекомендуемое). Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений  
Таблица 2.3

Здания и сооружения	Минимальные расстояния по вертикали (в свету), м, при пересечении	Минимальные расстояния по горизонтали (в свету), м, при давлении в газопроводе, МПа, включительно			
		до 0,005 включ.	св. 0,005 до 0,3 включ.	св. 0,3 до 0,6 включ.	св. 0,6 до 1,2 включ. (природный газ), свыше 0,6 до 1,6 включ. (СУГ)
1 Водопровод, напорная кана-	0,2	1,0	1,0	1,5	2,0

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

лизация					
2 Самотечная бытовая канализация (водосток, дренаж, дождевая)	0,2	1,0	1,5	2,0	5,0
3 Тепловые сети: от наружной стенки канала, тоннеля	0,2	2,0	2,0	2,0	4,0
от оболочки бесканальной прокладки	0,2	1,0	1,0	1,5	2,0
4 Газопроводы давлением газа до 1,2 МПа включ. (природный газ); до 1,6 МПа включ. (СУГ): при совместной прокладке в одной траншее	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4
при параллельной прокладке	0,2	1,0	1,0	1,0	1,0
5 Силовые кабели напряжением до 35 кВ; 110-220 кВ	В соответствии с [7]				
6 Кабели связи	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
7 Каналы, тоннели	0,2	2,0	2,0	2,0	4,0
8 Нефтепродуктопроводы на территории поселений: для стальных газопроводов	0,35	2,5	2,5	2,5	2,5
для полиэтиленовых газопроводов	0,35*	20,0	20,0	20,0	20,0
9 Фундаменты зданий и сооружений до газопроводов условным проходом, мм:					
до 300 включ.	-	2,0	4,0	7,0	10,0
св. 300	-	2,0	4,0	7,0	20,0
10 Здания и сооружения без фундамента	-	За пределами охранной зоны газопровода и из условия безопасного производства работ при строительстве и эксплуатации газопровода			
11 Фундаменты ограждений, эстакад, отдельно стоящих опор, в том числе контактной сети и связи железных дорог	-	1,0	1,0	1,0	1,0
13 Внутренние подъездные железнодорожные пути предприятий и трамвайные пути	По настоящему своду правил в зависимости от способа производства работ	2,8	2,8	3,8	3,8
14 Автомобильные дороги, ма-	То же				

гистральные улицы и дороги, улицы и дороги местного значения: от бордюрного камня от края обочины, откоса насыпи и кювета		1,5	1,5	2,5	2,5
		1,0	1,0	1,0	1,0
15 Фундаменты опор воздушных линий электропередачи напряжением	В соответствии с [7]				
16 Ось ствола дерева	-	1,5	1,5	1,5	1,5

### *Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы*

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта). При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

### *Зоны затопления и подтопления*

В зоне затопления и подтопления 1% обеспеченности установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон затопления паводковыми водами 1% обеспеченности устанавливаются в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций и обеспечения безопасности жизнедеятельности (защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного или

муниципального имущества) в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Содержание ограничений определено ч.6. статьи 67 Водного кодекса РФ, сводом правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", правилами землепользования и застройки города Краснодар. В соответствии с положениями указанных федеральных, региональных и местных нормативных документов запрещается строительство (реконструкция) зданий, сооружений в зонах возможного затопления и подтопления, не имеющих соответствующих сооружений инженерной защиты.

## **2.2 Инженерная подготовка территории**

Инженерная подготовка территорий – это комплекс инженерных мероприятий по освоению территории для градостроительного использования. Они включают в себя часть работ подготовительного периода, в частности, перенос существующих коммуникаций, вертикальную планировку территории, отвод поверхностных вод (устройство дренажа или каналов, водоотливов), защиту территории от размыва или затопления.

### ***Инженерная защита территории.***

В соответствии с генеральным планом города Краснодар рассматриваемая территория застройки частично расположена в зоне затопления и подтопления от реки Осечка. В соответствии с положениями генерального плана для территорий расположенных в зоне подтопления и затопления строительство возможно после реализаций мероприятий по предотвращению негативного влияния этих процессов.

Территории поселений, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены подсыпкой или обвалованием от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами. Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод.

Нормы осушения территорий для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового назначения, спортивно-оздоровительных объектов, зон рекреационного и защитного назначения принимают в соответствии с СП 116.13330. Норма осушения зависит от назначения объекта и использования территории. Ее величина для зданий должна быть не меньше 0,30 - 0,50 м от отметки пола подвала или технического под-

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		20

полья. Такую же норму осушения принимают при устройстве каналов для коммуникаций и других сооружений.

Для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет

Инженерная защита территории от негативного воздействия подземных вод основываться на данных о максимальных прогнозных уровнях грунтовых вод, а так же данных о пьезометрическом уровне первого от поверхности напорного горизонта. Регулирование уровней подземных вод, осуществляется за счет строительства площадочных дренажей в соответствии с требованиями СП 104.13330.

На застраиваемой территории отвод поверхностного стока обеспечивается строительством дождевой канализации закрытого типа, которая должна проектироваться в соответствии с требованиями СП 32.13330.

В качестве вспомогательных средств инженерной защиты следует использовать естественные свойства природных систем, усиливающие эффективность основных средств инженерной защиты. К ним следует относить повышение водоотводящей и дренирующей роли гидрографической сети путем расчистки русел и стариц и агролесотехнические мероприятия, в том числе посадку деревьев-гидрофитов, адаптированных к данной климатической зоне.

Планируя профилактические мероприятия, необходимо учитывать возможность усиления дренирующего действия естественных мест разгрузки подземных вод. Это эффективно на территориях, расположенных в непосредственной близости от реки, когда подземные воды гидравлически с ней связаны. В этом случае регулирование русла реки (расчистка, углубление, спрямление) может привести к снижению уровня грунтовых вод на прибрежной территории.

### ***Вертикальная планировка территории.***

Схема вертикальной планировки территории увязывает планировочное решение с рельефом местности и смежными территориями. Обеспечивает организацию рельефа и создание рациональных отметок поверхности с учетом возможности :

- организация транзитного стока;
- организация поверхностного стока;
- подсыпка территории при проявлении местных напоров грунтовых вод.

Основные нормативные данные, применяемые при составлении проектов вертикальной планировки, изложены в СП 34.13330.2021, согласно которому

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		21

продольные уклоны проезжей части на прямых участках улиц и дорог местного значения должны быть в пределах — 80 ‰.

В схеме вертикальной планировки проектные отметки по осям улиц увязаны с отметками смежных улиц застроенной территории жилых кварталов.

***Инженерно-техническое обеспечение.***

Все кварталы жилой застройки обеспечены централизованными инженерными коммуникациями электроснабжения, газоснабжения, связи , водоснабжения , бытовой и ливневой канализации.

Подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, технологическое присоединение к электрическим сетям и сетям связи должно осуществляться в соответствии с техническими условиями (условиями присоединения) соответствующих ведомств.

**2.3 Планировочные решения территории .**

Проектируемая территория для комплексного развития в целях жилищного строительства площадью 68,02 га. является частью жилого района.

Фрагмент схемы границ функциональных зон и объектов местного значения установленных генеральным планом , в части территории для комплексного развития в целях жилищного строительства, представлен на Рис 1

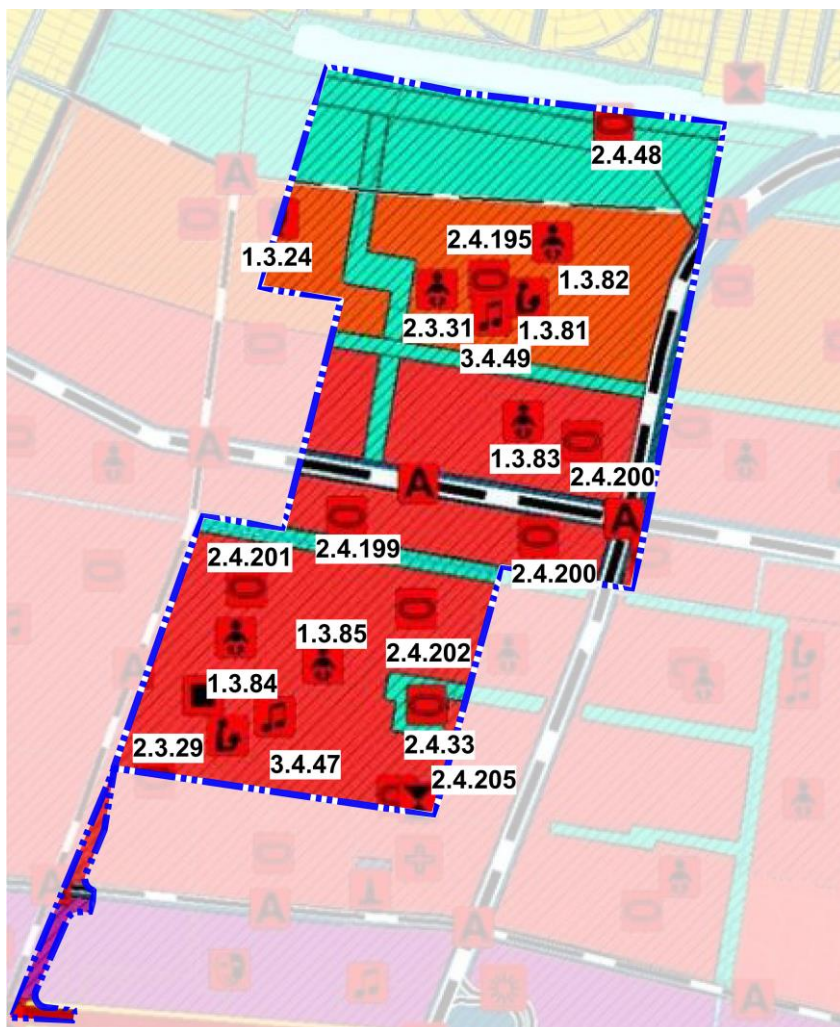


Рис 1 Схема функционального зонирования территории и размещения объектов местного и регионального знач.

Параметры функциональных зон установленных генеральным планом города Краснодар в границах территории комплексного развития и сведения о планируемых для размещения в них объектах капитального строительства местного и регионального значения приведены в Таблице 2.6

Наименование функциональной зоны	Сведения о планируемых для размещения объектах
<b>Местного значения</b>	
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	Школа: 2.3.31 – 1850 мест Детский сад 1.3.81 – 350 мест 1.3.82 – 350 мест Спортивные сооружения 2.4.195 – 3000 м2 Дополнительное образование:

Наименование функциональной зоны	Сведения о планируемых для размещения объектах
	3.4.49 – 1625 мест Библиотека 90 тыс. единиц хранения
Зона застройки многоэтажными жилыми домами	Школа 2.3.29 – 1100 мест Детский сад 1.3.83- 350 мест 1.3.84 – 250 мест 1.3.85 – 250 мест Спортивные сооружения 2.4.199- 3000 м2 2.4.200 – 3000 м2 2.4.202– 3000 м2 Дополнительное образование: 3.4.47 – 940 мест Газовая котельная
Рекреационная зона	Спортивные сооружения: 2.4.547 – 30790 м2 2.4.194 – 3000 м2 2.4.33 – 3000 м2

Планировочная структура застройки частично определена градостроительными предпосылками, определяющими архитектурно пространственную структуру района. К ним относятся:

- рельеф местности и границы природных объектов
- решения генерального плана в части образования элементов планировочной структуры территории
- решения генерального плана в части параметров улично-дорожной сети
- наличие застроенной территории;
- наличие межквартальных инженерных коммуникаций

Для проектируемой территории площадью 68,02 га разработана и утверждена концепция развития территории и на её основании заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя ООО СЗ «КубаньСтройАгроРесурс» 30.08.2023г. за № 786 с Администрацией МО г. Краснодар .

Земельные участки в границах проектируемой территории являются частью кварталов жилой застройки с объектами коммунальной, социальной , транспортной инфраструктур и рекреационного назначения.

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		24

Проектом предусмотрено формирование 18 кварталов общей площадью 68,02 га, состоящих из жилых кварталов которые не превышают 5 гектар, и кварталов рекреации. Границы жилых кварталов устанавливаются данным проектом планировки территории. Часть территорий, находящихся за границами жилых кварталов и отделенные от них улично-дорожной сетью являются кварталами смешанной застройки. В границах жилых кварталов сформированы земельные участки жилой застройки для групп жилых домов и объектов социального и общественного назначения.

Жилые кварталы имеют единую структуру и формируются из жилых групп многоэтажной, среднеэтажной жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры и территорий рекреационного назначения. Кварталы застройки сформированы по планировочным осям улично-дорожной сети. Улично-дорожная сеть образует планировочный каркас территории Рис 2.

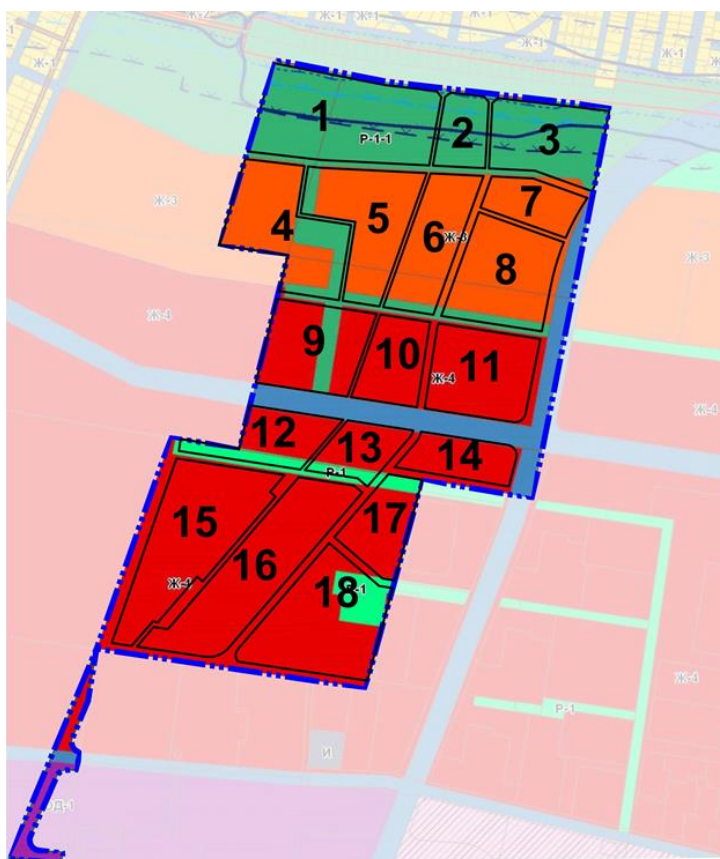


Рис. 2. Схема планировочной структуры и кварталов застройки на карте градостроительного зонирования территории.

Элементы планировочной структуры образованы транспортным каркасом улично-дорожной сети и территориями озеленения общего пользования в соответствии с положениями генерального плана города Краснодар и картой градо-

строительного зонирования территории.

Границы зон планируемого размещения многоквартирных жилых домов, объектов школьно-дошкольного образования, общественно-делового назначения, инженерной и транспортной инфраструктур определены с учётом границ градостроительных зон, установленных правилами землепользования и застройки города Краснодар (в редакции Решения городской Думы Краснодара от 22.07.2021 N 17 п.19).

В планировочном решении территории учтены, параметры территориальной доступности объектов местного значения для населения и параметры развития территории установленные местными нормативами градостроительного проектирования города Краснодар (в редакции Решения городской Думы Краснодара от 29.05.2023 №57п5) и нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края от 16 апреля 2015 года приказ N 78 приказ (в редакции приказа Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края 31.08. 2023 г. № 129)

Строительство общеобразовательных учреждений , детских садов и объектов инженерной инфраструктуры запланировано в соответствии с поэтап-ным освоением территории.

Территория для размещения образовательных учреждений формируется с учетом требований местных нормативов градостроительного проектирования и правил землепользования и застройки города Краснодар устанавливающих для данного вида объектов капитального строительства отступ линии застройки от красных линий магистральных улиц в размере 25 м.

Характеристика кварталов планировочной структуры в границах территории комплексного развития Таблица 2.7

№ Квар- тала	Функциональное назначение терри- тории	Планируемое использование территории	Площадь Га
1.	Рекреация	Размещение объектов социальной инфраструктуры и озеленение территории	5,35
2.	Рекреация	Размещение объектов инженерной инфраструктуры и озеленение тер- ритории	1,27

3.	Рекреация Среднеэтажная жи- лая застройка	Размещение объектов социальной инфраструктуры и озеленение территории	2,93 0,0552
4.	Среднеэтажная жи- лая застройка Многоэтажная жи- лая застройка Рекреация	Размещение объектов социаль- ной, инженерной инфраструкту- ры и озелененных территорий общего пользования	2,84 0,01 0,9135
5.	Среднеэтажная жи- лая застройка Рекреация	Среднеэтажная жилая застройка и озелененные территорий общего пользования	3,12 0,37
6.	Среднеэтажная жи- лая застройка Рекреация	Среднеэтажная жилая застройка и озелененные территорий общего пользования	2,49 0,17
7.	Среднеэтажная жи- лая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	1,54
8.	Среднеэтажная жи- лая застройка Рекреация	Среднеэтажная жилая застройка с объектами социальной инфра- структуры и озелененные терри- торий общего пользования	3,15 0,33
9.	Многоэтажная жи- лая застройка Рекреация	Многоэтажная жилая застройка и озеленение территории общего пользования	2,53 0,52
10.	Многоэтажная жи- лая застройка	Многоэтажная жилая застройка	1,85
11.	Многоэтажная жи- лая застройка	Многоэтажная жилая застройка	3,21
12.	Многоэтажная жи- лая застройка Рекреация	Многоэтажная жилая застройка и озелененные территорий об- щего пользования	1,33 0,55
13.	Многоэтажная жи- лая застройка Рекреация	Многоэтажная жилая застройка и озелененные территорий об- щего пользования	1,13 0,29
14.	Многоэтажная жи- лая застройка	Размещение объектов транспорт- ной инфраструктуры	1,55

15.	Многоэтажная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка	5,0
16.	Многоэтажная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка	4,92
17.	Многоэтажная жилая застройка Рекреация	Объекты социальной инфраструктуры и озелененные территорий общего пользования	1,66 0,2
18.	Многоэтажная жилая застройка Рекреация	Объекты социальной инфраструктуры и озелененные территорий общего пользования	3,73 0,82

Концепцией развития территории и договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя планируется построить:

- жилые комплексы переменной этажности 9-18 (с размещением высотной доминанты 18 этажей, но не более 35% от площади застройки этажей) в зоне многоэтажной жилой застройки;
- 8 этажные комплексы в зоне среднеэтажной жилой застройки;
- Котельная в зоне среднеэтажной застройки
- 6ти этажные парковки в зоне среднеэтажной застройки
- Поликлиника в зоне многоэтажной жилой застройки
- 8 этажные парковки в зоне многоэтажной жилой застройки
- Три детских сада в зоне многоэтажной жилой застройки
- Детский сад в зоне среднеэтажной жилой застройки
- Детский сад в зоне рекреации;
- Школа с объектами дополнительного образования в зоне рекреации
- Школа с объектами дополнительного образования в зоне многоэтажной жилой застройки

- Торговые центры и магазины в зоне многоэтажной жилой застройки

Предусмотреть нежилые помещения для размещения:

- Нежилое помещение на первом этаже многоквартирного дома для размещения библиотеки – 90 тыс. единиц хранения, общей площадью не менее 940 кв.м.,
- Нежилые помещения на первых этажах многоквартирных домов общей площадью не менее 140 кв.м для размещения участкового пункта полиции.
- Нежилые помещения на первом этаже многоуровневого паркинга, общей площадью не менее 600 кв.м. для размещения спортивных залов.
- Нежилые помещения на первых этажах многоквартирного дома общей площадью не менее 90 м. кв. для нужд администрации
- Объекты инженерной инфраструктуры, пункт редуцирования газа, котельная №32 и канализационная насосная станция, ЛОС №38
- Нежилые помещения на первых этажах многоквартирного дома общей площадью не менее 50 м. кв. для отделения почты.

### **Раздел 3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального, регионального и местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.**

Размещение объектов Федерального значения в границах проектируемой территории решениями генерального плана города Краснодар не запланировано. Размещение объектов регионального значения генеральным планом города Краснодар не запланировано .

Договором комплексного развития территории по инициативе правообладателя предусмотрено выделение земельного участка под объект здравоохранения.

В границах проектируемой территории планируется размещение кварталов застройки среднеэтажными, многоэтажными многоквартирными жилыми домами с размещением отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Местоположение объектов местного значения определено с учётом пешеходно-транспортной доступности для населения. Границы зон планируемого размещения объектов местного значения- школы , детские сады, сформированы по границам земельных участков, территория которого образована с учетом размещения всех необходимых для функционирования данного объекта зданий, сооружений и строений в границах рассматриваемой зоны. Площадь территории рассчитана в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

Зоны планируемого размещения многоквартирных жилых домов определены в соответствии с вариантом планировочного и объемно- пространственного решения застройки принятого договором о комплексном развитии территории.

Минимальные отступы от границ земельных участков за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений установлены правилами землепользования и застройки города Краснодар:

Минимальные отступы от границ смежных земельных участков - 3 м;

В случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		29

В случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.

Для образовательных учреждений установлены отступы от красных линий магистральных улиц - 25 м.

### **3.1. Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории.**

Принятое планировочное решение предполагает сформировать зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в виде жилых кварталов в соответствии с градостроительным зонированием территории установленными правилами землепользования и застройки города Краснодар в редакции Решения городской Думы Краснодара от 22.07.2021 N 17 п.19.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО город Краснодар, рассматриваемая территория расположена в следующих территориальных зонах:

Ж-3- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Ж-4- Зона застройки многоэтажными жилыми домами  
(высотой здания не более 63 м)

Р-1 - Зона озеленённых территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)

Р-1-1 - Зона озеленённых территорий общего пользования с возможностью размещения объектов спорта, культуры, образования

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

Т-1 - Зона транспортной инфраструктуры

Правилами землепользования и застройки , для территориальных зон, установлены градостроительные регламенты.

### **Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

Территориальная зона выделена для размещения многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Новое жилищное строительство должно осуществляться только в рамках ком-

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		30

плексного развития территории.

### 1.3.1. Основные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	<p>1. Предельные размеры земельных участков:  минимальная площадь земельных участков - 4000 кв. м;  в случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введен в эксплуатацию) минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;  в случае образования земельного участка под объектом капитального строительства, разрешение на строительство которого выдано до вступления в силу настоящих Правил минимальная площадь земельных участков - в соответствии с градостроительным регламентом, действовавшим в период выдачи разрешения на строительство;  максимальная площадь земельных участков - 25000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;  в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;  в условиях сложившейся застройки:  допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов;  минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p>



			<p>определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м;</p> <p>расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 6.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
4.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минималь-</p>

			<p>ного отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений и сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>
5.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области гра-</p>

			достоительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.				
6.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции. 3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.				
7.	Оказание услуг связи	3.2.3	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального				
				ДПТ-23-04-ПЗ-2			Лист
							35
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

			<p>строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
8.	Бытовое обслуживание	3.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

36



			<p>свыше 800 до 1100 мест - 36 кв. м; свыше 1100 до 1500 мест - 23 кв. м; свыше 1500 до 2000 - 18 кв. м; 2000 и более - 16 кв. м.</p> <p>размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 20% - в условиях реконструкции. максимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>1.3. Организаций дополнительного образования: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образова- тельных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц: в г. Краснодар - 25 м; в сельских населенных пунктах - 10 м.</p> <p>3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пре- делами которых запрещено строительство зданий, строений, со- оружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными ли- ниями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной доро- гой - 5 м.</p> <p>3.1. Действие градостроительного регламента в части минималь- ного отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до гра- ниц земельного участка от которых составляют менее мини- мальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>4. Максимальное количество этажей: дошкольной организации - 3; общеобразовательных организаций - 3; организации дополнительного образования - 4.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: дошкольной образовательной организации - 40%; общеобразовательной организации - 40%; организации дополнительного образования детей - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
11.	Объекты культурно- досуговой деятельно- сти	3.6.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														</

			<p>зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
12.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

39

			парка - 7%; бульвара - 5%. Процент застройки подземной части не регламентируется.				
13.	Государственное управление	3.8.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции. 3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.				
14.	Представительская деятельность	3.8.2	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до				
						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		40

			<p>введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
15.	Магазины	4.4	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

41

16.	Общественное питание	4.6	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
17.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

42

			<p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
18.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее 10 - 40 м.</p> <p>4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.</p> <p>5. Предельный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.</p>
19.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.</p>
20.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными ли-</p>

			<p>ниями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
21.	Историко-культурная деятельность	9.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.</p>
23.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p>
24.	Благоустройство территории	12.0.2	<p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.</p>

#### Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м)

Территориальная зона выделена для размещения многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Новое жилищное строительство должно осуществляться только в рамках комплексного развития территории.

##### 1.4.1. Основные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6.	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - 7000 кв. м; в случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введен в эксплуатацию) минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; в случае образования земельного участка под объектом капитального строительства, разрешение на строительство которого выдано до вступления в силу настоящих Правил минимальная площадь земельных участков - в соответствии с градостроительным регламентом, действовавшим в период выдачи разрешения на строительство; максимальная площадь земельных участков - 25000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в условиях сложившейся застройки: допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов;</p>



			<p>границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
3.	Хранение автотранспорта	2.7.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м; расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p>

			<p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>				
4.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений не подлежит установлению.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>				
5.	Административные	3.1.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению;</p>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							48

	здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		<p>максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
6.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных</p>

			<p>участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>				
7.	Оказание услуг связи	3.2.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>				
8.	Бытовое обслуживание	3.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,</p>				
				ДПТ-23-04-ПЗ-2			Лист
							50
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

			<p>сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
9.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь - 2000 кв. м;</p> <p>максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p>

			<p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
10.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>1.1. Дошкольных образовательных организаций:</p> <p>минимальная площадь на 1 место для отдельно стоящих зданий при вместимости:</p> <p>до 100 мест - 40 кв. м;</p> <p>свыше 100 мест - 35 кв. м;</p> <p>минимальная площадь на 1 место для встроенных при вместимости:</p> <p>более 10 мест - не менее 29 кв. м.</p> <p>Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25% - в условиях реконструкции.</p> <p>максимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>1.2. Общеобразовательных организаций:</p> <p>минимальная площадь на 1 место:</p> <p>свыше 40 до 400 мест - 55 кв. м;</p> <p>свыше 400 до 500 мест - 65 кв. м;</p> <p>свыше 500 до 600 мест - 55 кв. м;</p> <p>свыше 600 до 800 мест - 45 кв. м;</p> <p>свыше 800 до 1100 мест - 36 кв. м;</p> <p>свыше 1100 до 1500 мест - 23 кв. м;</p> <p>свыше 1500 до 2000 - 18 кв. м;</p> <p>2000 и более - 16 кв. м.</p> <p>размеры земельных участков могут быть уменьшены:</p> <p>на 20% - в условиях реконструкции.</p> <p>максимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>1.3. организаций дополнительного образования:</p> <p>минимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц:</p> <p>в г. Краснодар - 25 м;</p> <p>в сельских населенных пунктах - 10 м.</p> <p>3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p>

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		52



			<p>ниями улиц - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:</p> <p>парка - 7%;</p> <p>бульвара - 5%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>
13.	Государственное управление	3.8.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

54

			6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.				
14.	Представительская деятельность	3.8.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>				
15.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее мини-</p>				
				ДПТ-23-04-ПЗ-2			Лист
							55
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

			<p>мальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
16.	Магазины	4.4	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
17.	Общественное	4.6	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению;</p>

	питание		<p>максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
18.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

57

			<p>участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>					
19.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее 10 - 40 м.</p> <p>4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>5. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>					
20.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p>					
						ДПТ-23-04-ПЗ-2		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			58

			<p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
21.	Историко-культурная деятельность	9.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>
23.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	<p>. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>
24.	Благоустройство территории	12.0.2	
25.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	

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

Многофункциональные зоны предназначены для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, в границах которых размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, образования, культуры и здравоохранения, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков и устройства санитарно-защитных разрывов шириной не более 50 м.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих Правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирова-

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		59

ние, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

### 2.1.1. Основные виды разрешенного использования

N п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1.	Обслуживание жилой застройки	2.7	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
2.	Предоставление коммунальных	3.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;</p>

	услуг		<p>максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>
3.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

61

			<p>фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
4.	Дома социального обслуживания	3.2.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 2.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
5.	Оказание социальной помощи	3.2.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;</p>

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							62
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

	населению		<p>максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
6.	Оказание услуг связи	3.2.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

63

			<p>фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
7.	Общежития	3.2.4	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 16.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
8.	Бытовое обслуживание	3.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;</p>

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		64

			<p>максимальная площадь земельных участков - 10000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
9.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь - 2000 кв. м;</p> <p>максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных</p>

			<p>участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 16.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
10.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м; при реконструкции (сопровождающейся строительством новых корпусов) допускается размещение по красной линии.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях, обеспечивающих круглосуточное медицинское наблюдение и лечение, психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля располагают на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.</p> <p>4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 16.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области гра-</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

66



			<p>свыше 400 до 500 мест - 65 кв. м; свыше 500 до 600 мест - 55 кв. м; свыше 600 до 800 мест - 45 кв. м; свыше 800 до 1100 мест - 36 кв. м; свыше 1100 до 1500 мест - 23 кв. м; свыше 1500 до 2000 - 18 кв. м; 2000 и более - 16 кв. м.</p> <p>Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 20% - в условиях реконструкции. максимальная площадь - не подлежит установлению; 1.3. организаций дополнительного образования: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образова- тельных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц: в г. Краснодар - 25 м; в сельских населенных пунктах - 10 м.</p> <p>3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной доро- гой - 5 м.</p> <p>3.1. Действие градостроительного регламента в части мини- мального отступа от границ земельных участков не распростра- няется на случаи реконструкции существующих объектов капи- тального строительства, право собственности на которые воз- никло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстоя- ния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные ли- нии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, кото- рые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>4. Максимальное количество этажей зданий, строений, соору- жений: дошкольной организации - 3; общеобразовательных организаций - 3; организации дополнительного образования - 4.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: дошкольной образовательной организации - 40%; общеобразовательной организации - 40%; организации дополнительного образования детей - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>				
13.	Среднее и высшее	3.5.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: 1.1. профессиональных образовательных организаций:</p>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист 68

профессиональное образование	минимальная площадь:				
	Профессиональные образовательные организации	Размеры земельных участков, га, при вместимости учреждений			
		до 300 чел.	300 до 400 чел.	400 до 600 чел.	600 - 1000 чел.
	Для всех образовательных учреждений	2	2,4	3,1	3,7
	Сельскохозяйственного профиля	2 - 3	2,4 - 3,6	3,1 - 4,2	3,7 - 4,6
	Размещаемых в районах реконструкции	1,2	1,2 - 2,4	1,5 - 3,1	1,9 - 3,7
	Гуманитарного профиля	1,4 - 2	1,7 - 2,4	2,2 - 3,1	2,6 - 3,7
<p>максимальная площадь - не подлежит установлению;</p> <p>1.2. образовательных организаций высшего образования: учебная зона, на 1 тыс. студентов:</p> <p>минимальная площадь:</p> <p>университеты, вузы технические - 4 - 7 га;</p> <p>вузы сельскохозяйственные - 5 - 7 га;</p> <p>вузы медицинские, фармацевтические - 3 - 5 га;</p> <p>вузы экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры - 2 - 4 га;</p> <p>институты повышения квалификации и заочные вузы - соответственно профилю с коэффициентом 0,5;</p> <p>специализированная зона - по заданию на проектирование;</p> <p>спортивная зона - 1 - 2 га;</p> <p>зона студенческих общежитий - 1,5 - 3 га;</p> <p>максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных</p>					

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

69



			<p>сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: парка - 7%; бульвара - 5%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>
16.	Цирки и зверинцы	3.6.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 16.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

71



			<p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 16.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
19.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 16.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

73



			<p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 16.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
22.	Деловое управление	4.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 10000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 16.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

75



			<p>мального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
25.	Магазины	4.4	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 10000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области гра-</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

77

			достоительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.			
26.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 10000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции. 3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 12. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.			
27.	Общественное питание	4.6	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 10000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части мини-			
				ДПТ-23-04-ПЗ-2		Лист
						78
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

			<p>мального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
28.	Гостиничное обслуживание	4.7	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 18.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области гра-</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

79



			<p>мального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 12.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
31.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 30000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 12.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области гра-</p>

			достоительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
32.	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 10000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции. 3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
33.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части мини-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

			<p>мального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>				
34.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее 10 - 40 м.</p> <p>4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>5. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>				
35.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капи-</p>				
				ДПТ-23-04-ПЗ-2			Лист
							83
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

			<p>тального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
36.	Туристическое обслуживание	5.2.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 12.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

84

			управления о градостроительной деятельности. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.
37.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
38.	Историко-культурная деятельность	9.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>
40.	Улично-дорожная	12.0.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит уста-

	сеть		новлению;
41.	Благо-устройство территории	12.0.2	максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.
42.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.

### Т-1. Зона транспортной инфраструктуры

Зона выделяется для размещения объектов транспортной инфраструктуры, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны. Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих Правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

#### 6.1.1. Основные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии



			участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.
4.	Служебные гаражи	4.9	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции. 3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 6. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.
5.	Водный спорт	5.1.5	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению.
6.	Авиационный спорт	5.1.6	2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м; 2.1. Действие градостроительного регламента в части минималь-

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							88
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

			<p>ного отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 6.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>
7.	Причалы для маломерных судов	5.4	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м;</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправ-</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

89

			ления о градостроительной деятельности.
8.	Железнодорожные пути	7.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>
9.	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p>
10.	Размещение автомобильных дорог	7.2.1	<p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м;</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 6.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>
11.	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит уста-</p>

12.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	новлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.
13.	Водный транспорт	7.3	3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.
14.	Воздушный транспорт	7.4	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции. 3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 6. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.
15.	Историко-культурная деятельность	9.3	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.
16.	Общее пользование водными объектами	11.1	2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.

17.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.
18.	Благоустройство территории	12.0.2	

### **Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)**

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Регламент зоны предполагает возможность размещения плоскостных спортивных сооружений суммарной максимальной площадью не более 7% от площади территориальной зоны. В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%, 30% территории парка могут составлять водоемы, аллеи, дороги, площадки, здания и сооружения. Необходимость размещения автомобильных парковок в границах территориальной зоны определяется в проекте озелененной территории общего пользования в зависимости от емкости парка. Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих Правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

#### **8.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

			<p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:</p> <p>парка - 7%;</p> <p>бульвара - 5%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>
2.	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>
3.	Охрана природных территорий	9.1	
4.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	
5.	Историко-культурная деятельность	9.3	
6.	Резервные леса	10.4	
7.	Общее пользование водными объектами	11.1	
8.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	
9.	Благоустройство территории	12.0.2	

**Р-1-1. Зона зеленых насаждений общего пользования  
с возможностью размещения объектов спорта,  
культуры, образования**

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							93
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. В зоне возможно возведение капитальных объектов спорта, культуры, образования. Необходимость размещения автомобильных парковок в границах территориальной зоны определяется в проекте озелененной территории общего пользования в зависимости от емкости парка. Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих Правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

### 8.2.1. Основные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: парка - 7%; бульвара - 5%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>
2.	Деятельность по особой охране и изучению	9.0	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p>

	природы		2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.				
3.	Охрана природных территорий	9.1					
4.	Цирки и зверинцы	3.6.3	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м; 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и нормативами градостроительного проектирования.				
5.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	1. Предельные размеры земельных участков: 1.1. Дошкольных образовательных организаций: минимальная площадь на 1 место для отдельно стоящих зданий при вместимости: до 100 мест - 40 кв. м; свыше 100 мест - 35 кв. м; минимальная площадь на 1 место для встроенных при вместимости: более 10 мест - не менее 29 кв. м. Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25% в условиях реконструкции. максимальная площадь - не подлежит установлению;				
			ДПТ-23-04-ПЗ-2				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист	
						95	

		<p>1.2. Общеобразовательных организаций:  минимальная площадь на 1 место:  свыше 40 до 400 мест - 55 кв. м;  свыше 400 до 500 мест - 65 кв. м;  свыше 500 до 600 мест - 55 кв. м;  свыше 600 до 800 мест - 45 кв. м;  свыше 800 до 1100 мест - 36 кв. м;  свыше 1100 до 1500 мест - 23 кв. м;  свыше 1500 до 2000 - 18 кв. м;  2000 и более - 16 кв. м.  размеры земельных участков могут быть уменьшены:  на 20% - в условиях реконструкции.  максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>1.3. Организаций дополнительного образования:  минимальная площадь - не подлежит установлению;  максимальная площадь - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц:  в г. Краснодар - 25 м;  в сельских населенных пунктах - 10 м.</p> <p>3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;  в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;  в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>3.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.  Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>4. Максимальное количество этажей:  дошкольной организации - 3;  общеобразовательных организаций - 3;  организации дополнительного образования - 3.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:  дошкольной образовательной организации - 40%;  общеобразовательной организации - 40%;  организации дополнительного образования детей - 60%.  Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>
--	--	--

6.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.
7.	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.
8.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.
9.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.
10.	Водный спорт	5.1.5	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь - не подлежит установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							97
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

			<p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>
11.	Историко-культурная деятельность	9.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>
12.	Резервные леса	10.4	
13.	Общее пользование водными объектами	11.1	
14.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	
15.	Благоустройство территории	12.0.2	

***Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения.***

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							98
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

доступности объектов местного значения , принятые при подготовке документации по планировке территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края , приведены в Таблице 3.18

Объекты местного значения городского округа	Расчётная территория	Значения расчетного показателя максимально допустимого уровня территориальной доступности
<b>В области образования</b>		
Ясли, детский сад-ясли, семейный детский сад, детский сад	в зоне застройки многоэтажными жилыми домами в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами в зоне застройки малоэтажными жилыми домами	300 м  400 м  550 м
Общеобразовательные школы	в зоне застройки многоэтажными жилыми домами в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами в зоне застройки малоэтажными жилыми домами	500 м  650 м  900 м
Школы искусств, спортивные школы, секции и кружки искусств и ремесел, спортивные секции и кружки, секции и кружки профессиональной подготовки	- в городе  - в сельских населенных пунктах	1500 м пешеходной доступности; 30-минутная транспортная доступность
<b>В области культуры и искусства</b>		
Помещения для культурно-досуговой деятельности	Зона застройки	500 м пешеходной доступности
<b>В области физической культуры и массового спорта</b>		
Плавательные бассейны	Зона застройки	30-минутная транспортная доступность
Плоскостные спортивные сооружения	Зона застройки	500 м пешеходной доступности
Спортивные залы	Зона застройки	30-минутная транспортная доступность
<b>В области торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>		

Стационарные торговые объекты по продаже непродовольственных товаров	В зоне застройки: - многоквартирными жилыми домами	500 м пешеходной доступности
Стационарные торговые объекты по продаже продовольственных товаров	В зоне застройки: - многоквартирными жилыми домами	500 м пешеходной доступности
Столовые; кафе; рестораны; иные предприятия общественного питания, доступные без ограничений	Зона застройки	Не нормируется
Предприятия бытового обслуживания	Зона застройки	Не нормируется
<b>В области объектов общественного пассажирского транспорта</b>		
Остановочные пункты общественного пассажирского транспорта	- многоквартирный дом - индивидуальный жилой дом	не более 500 м пешеходной доступности; не более 800 м пешеходной доступности;
<b>В области озелененных территорий общего пользования</b>		
Озелененные территории общего пользования районного значения	Зона застройки	1200 м или 15-минутная пешеходная доступность
<b>В области объектов хранения индивидуальных транспортных средств</b>		
Стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей	Многоквартирные дома	800 м пешеходной доступности
Стоянки для временного хранения легковых автомобилей	Зоны ИЖС (гостевые парковки) Образовательные организации Торговые объекты и предприятия общественного питания	200 м пешеходной доступности 250 м пешеходной доступности 150 м пешеходной доступности

Генеральным планом муниципального образования город Краснодар строительство объектов федерального значения на рассматриваемой территории не предусмотрено.

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для раз-

мещения объектов местного значения в соответствии с договором о комплексном развитии территории, их основные характеристики, местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территории в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов приведены в Таблице 3.19

№ на схеме	Наименование объекта	Основные характеристики	Местоположение	Размер СЗЗ
14	Дошкольная образовательная организация	250 мест	Зона многоэтажной жилой застройки	Не устанавливается
11	Дошкольная образовательная организация	300 мест	Зона многоэтажной жилой застройки	Не устанавливается
17	Дошкольная образовательная организация	350 мест	Зона многоэтажной жилой застройки	Не устанавливается
28	Дошкольная образовательная организация	350 мест	Зона среднеэтажной жилой застройки	Не устанавливается
33	Дошкольная образовательная организация	350 мест	Зона рекреационной застройки	Не устанавливается
34	Общеобразовательная организация	1850 мест	Зона рекреационной застройки	Не устанавливается
12	Общеобразовательная организация	1100 мест	Зона многоэтажной жилой застройки	Не устанавливается
12.1	Организация дополнительного образования	940 мест	Зона многоэтажной жилой застройки	Не устанавливается
34.1	Организация дополнительного образования	1665 мест	Зона рекреационной застройки	Не устанавливается
10	Поликлиника	560 посещ.	Зона многоэтажной застройки	Не устанавливается
40	Спортивные сооружения	3000 м.кв.	Зона рекреации	Не устанавливается
41	Спортивные сооружения	1310м.кв.	Зона рекреации	Не устанавливается
42	Спортивные сооружения	2755м.кв.	Зона рекреации	Не устанавливается
43	Спортивные сооружения	2992 м.кв.	Зона рекреации	Не устанавливается
44	Спортивные сооружения	3029 м.кв.	Зона рекреации	Не устанавливается
46	Спортивные сооружения	3037 м.кв.	Зона рекреации	Не устанавливается
47	Спортивные сооружения	3008 м.кв.	Зона рекреации	Не устанавливается

				ется
50	Спортивные сооружения	3000 м.кв.	Зона рекреации	Не устанавливается
13.1	Библиотека (встроенные/пристроенные нежилые помещения)	90 тыс. ед. хранения	Зона многоэтажной жилой застройки	Не устанавливается
31	Спортивный зал	600 м2	Зона среднеэтажной жилой застройки	Не устанавливается
6	Нежилое помещение для нужд адм.	90 м2	Зона многоэтажной жилой застройки	Не устанавливается
4	Нежилые помещения для участкового пункта полиции	140 м2	Зона многоэтажной жилой застройки	Не устанавливается
8	Нежилое помещение для почты	50 м2	Зона многоэтажной жилой застройки	Не устанавливается
32	Пункт редуцирования газа, котельная №32	По заданию на проектирование	Зона среднеэтажной жилой застройки	СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03
38	ЛОС №38 и КНС	По заданию на проектирование	Зона среднеэтажной жилой застройки	СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03

### 3.3 Планируемые параметры жилищного строительства и их соответствие требованиям градостроительных регламентов.

Перечень объектов капитального строительства определён договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя.

Характеристики объектов капитального строительства (в т.ч. площадь застройки, общая площадь зданий, этажность) уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

Характеристики планируемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития приведены в Таблице 3.21

№ объекта на схеме	Вид объекта недвижимости	Количество надземных этажей	Площадь застройки м. кв.	Площадь квартир м. кв.	Площадь коммерческая м. кв.	Площадь территории м.кв.
1	2	3	4	5	6	7
<b>Квартал жилой застройки № 1</b>						
	Школа 1850 мест,	4	16247,2	-	-	

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							102
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

34	дополнительное об- разование 1665 мест (№34)					40618
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Квартал жилой застройки № 2</b>						
50	Плоскостные спор- тивные сооружения	-	-	-	-	3000
38	Лос №38 и КНС		По ТЗ		-	1300
<b>Квартал жилой застройки № 3</b>						
33	Детский сад 350 мест сад (№33)	3	5494,4	-		13736
<b>Квартал жилой застройки № 4</b>						
21	Парковка много- уровневая № 21	6	2446,9	-	-	5000
22	Парковка много- уровневая № 22	6	2574,1	-	-	5000
23	Парковка много- уровневая № 23	6	2574,1	-	-	5000
31	Парковка много- уровневая № 31, Спортзал 600 м2	6	2574,1	-	-	5000
32	Пункт редуцирова- ния газа, Ко- тельная № 32	По ТЗ	По ТЗ	-	-	4767
47	Плоскостные спор- тивные сооружения		-	-	-	3008
<b>Квартал жилой застройки № 5</b>						
30	Жилой комплекс Литер 17	8	4979,7	22297,3	3176,5	16465
24	Жилой комплекс Литер 12	8	2606,5	10827,1	1760,4	8994
<b>Квартал жилой застройки № 6</b>						
25	Жилой комплекс Литер 13	8	3903,2	16633,2	2594,9	10781
	Подземная авто- стоянка Литер С8	-1	208,9	-	-	-
29	Жилой комплекс Литер 16	8	3272	13625	2068,7	9038
	Подземная авто- стоянка Литер С9	-1	191,4	-	-	-

35	Жилой комплекс Литер 18	8	1014,8	4813,2	707,6	5094
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Квартал жилой застройки № 7</b>						
39	Парковка много- уровневая с ком- мерцией № 39	6	2446,9	-	1804,4	5000
36	Жилой комплекс с помещением биб- лиотеки 940 м2, литер 19	8	2796,1	12352,3	1746,9	9525
	Подземная автосто- янка Литер С10	-1	215,4	-	-	-
<b>Квартал жилой застройки № 8</b>						
28	Детский сад 350 мест (№ 28)	3	5387,2	-	-	13469
26	Жилой комплекс Литер 14	8	3093,2	13039,6	2081,1	7710
	Подземная автосто- янка Литер С11	-1	191,4	-	-	-
27	Жилой комплекс Литер 15	8	3174	13166,5	2000,4	9425
	Подземная автосто- янка Литер С12	-1	191,4	-	-	-
<b>Квартал жилой застройки № 9</b>						
20	Жилой комплекс Литер 11	9,18	5511,2	37689,2	3495,1	16729
	Подземная авто- стоянка Литер С7	-1	268,6	-	-	-
19	Парковка много- уровневая с коммерцией № 19	8	2446,9	-	1766,9	4431
46	Плоскостные спор- тивные сооружения	-	-	-	-	3037
<b>Квартал жилой застройки № 10</b>						
18	Жилой комплекс Ли- тер 10	9,18	5874,8	35760,2	3778,5	18470
	Подземная автосто- янка	-1	291	-	-	

	Литер С6					-
1	2	3	4	5	6	7
<b>Квартал жилой застройки № 11</b>						
16	Жилой комплекс литер 9	9,18	5511,2	37689,2	3495,1	17571
	Подземная авто-стоянка Литер С5	-1	268,6	-	-	-
17	Детский сад 350 мест (№17)	3	5324,4	-	-	13311
<b>Квартал жилой застройки № 12</b>						
6	Жилой комплекс Литер 6	9,18	3544,5	20168,3	2321,6	11697
<b>Квартал жилой застройки № 13</b>						
5	Жилой комплекс с нежилыми помещениями для адм. 90 м2 Литер 5	9,18	3648,1	20203,1	2527,8	11265
	Подземная авто-стоянка Литер С4	-1	268,5	-	-	-
<b>Квартал жилой застройки № 14</b>						
15.1	Парковка много-уровневая с коммерцией № 15.1	8	2593,38	-	1900,4	4383
15.2	Парковка много-уровневая с коммерцией № 15.2	8	2593,38	-	1900,4	4238
15.3	Парковка много-уровневая с коммерцией № 15.3	8	2593,38	-	1900,4	4648
<b>Квартал жилой застройки № 15</b>						
14	Детский сад 250 мест (№ 14)	3	3803,6	-		9509
7	Жилой комплекс Литер 7	9,18	2650,7	17878,6	1839,3	15448
	Подземная авто-стоянка Литер С3	-1	443,1	-	-	-
8	Жилой комплекс и помещение почты	9,18	3298,5	18551,9	2296,9	11859

	Литер 8					
9.1	Торговый центр № 9.1	4	957,3	-	4080,3	3066
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
10	Поликлиника № 10 (560 посещ)	По тех. заданию		-	-	6603
40	Плоскостные спортивные сооружения		-	-		3000

**Квартал жилой застройки № 16**

1	Жилой комплекс литер 1	9,18	1435,8	13758,8	1032,3	7170
2	Жилой комплекс литер 2	9,18	4462,1	28650,6	3097,8	14626
	Подземная авто-стоянка Литер С1	-1	239,1	-	-	-
3	Жилой комплекс литер 3	9,18	4462,1	28650,6	3097,8	17374
	Подземная авто-стоянка Литер С2	-1	239,1	-	-	-
4	Жилой комплекс с помещениями участкового пункта полиции 140 м2 литер 4	9,18	2930,7	17374,4	1859,1	8877
9.2	Торговый центр № 9.2	4	421	-	1548,2	1165
3.1	Магазины № 3.1	1	107,6	-	57	
3.2	Магазины № 3.2	1	107,6	-	57	
3.3	Магазины № 3.3	1	107,6	-	57	

**Квартал жилой застройки № 17**

11	Детский сад 300 мест (№11)	3	4592,4	-	-	11481
----	----------------------------	---	--------	---	---	-------

44	Плоскостные спортивные сооружения	-	-	-	-	3029
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Квартал жилой застройки № 18</b>						
12	Школа 1100 мест, дополнительное образование 940 мест (№12)	4	10122,4	-	-	25306
13	Парковка многоуровневая с коммерцией под № 13	8	2446,9	-	1804,4	4796
41	Плоскостные спортивные сооружения					1310
42	Плоскостные спортивные сооружения					2755
43	Плоскостные спортивные сооружения					2992



Рис 3 Схема размещения объектов капитального строительства и плоскостных сооружений.

Планируемые параметры жилищного строительства в границах территории комплексного развития приведены Таблице 3.22

№	Наименование объекта недви- жимости	Площадь терри- тории ЗУ под застройку М. кв.	Предельный (максимальный) % застройки	Планируемая площадь за- стройки	Планируемый % застройки
<b>Зона многоэтажной жилой застройки</b>					
<b>1</b>	Жилой комплекс литер 1 Магази- ны № 3.1	7170	40	1435,8 107,6	20

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист 108
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

2	Жилой комплекс литер 2 Магазины № 3.2	14626	40	4462,1 107,6	31	
3	Жилой комплекс литер 3 Магази- ны № 3.3	17374	40	4462,1 107,6	26	
4	Жилой комплекс литер 4	8877	40	2930,7	33	
5	Жилой комплекс литер 5	11265	40	3648,1	32	
6	Жилой комплекс литер 6	11697	40	3544,5	30	
7	Жилой комплекс литер 7	15448	40	2650,7	17	
8	Жилой комплекс литер 8	11859	40	3298,5	28	
16	Жилой комплекс литер 9	17571	40	5511,2	32	
18	Жилой комплекс литер 10	18470	40	5874,8	32	
20	Жилой комплекс литер 11	16729	40	5511,2	33	
9.1	Торговый центр №9.1	3066	60	957,3	31	
9.2	Торговый центр №9.2	1165	60	421	36	
10	Поликлиника №10	6603	50	По заданию		
11	Детский сад 300 мест (№11)	11481	40	4592,4	40	
12	Школа и допол- нительное обра- зование (№12)	25306	40	10122,4	40	
13	Парковка мно- гоуровневая с коммерцией №13	4796	60	2446,9	51	
14	Детский сад 250 мест (№14)	9509	40	3803,6	40	
15.1	Парковка мно- гоуровневая с коммерцией №15.1	4383	60	2593,38	59	
15.2	Парковка мно- гоуровневая с коммерцией №15.2	4238	60	2593,38	60	
15.3	Парковка мно- гоуровневая с	4648	60	2593,38	56	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
						Лист
						109

	коммерцией №15.3					
17	Детский сад 350 мест (№17)	13311	40	5324,4	40	
19	Парковка многоуровневая с коммерцией № 19	4431	60	2446,9	55	
<b>Зона среднеэтажной жилой застройки</b>						
24	Жилой комплекс литер 12	8994	40	2606,5	30	
25	Жилой комплекс литер 13	10781	40	3903,2	36	
26	Жилой комплекс литер 14	7710	40	3093,2	40	
27	Жилой комплекс литер 15	9425	40	3174	34	
29	Жилой комплекс литер 16	9038	40	3272	36	
30	Жилой комплекс литер 17	16465	40	4979,7	30	
35	Жилой комплекс литер 18	5094	40	1014,8	20	
36	Жилой комплекс литер 19	9525	40	2796,1	29	
21	Парковка многоуровневая №21	5000	60	2446,9	49	
22	Парковка многоуровневая №22	5000	60	2574,1	51	
23	Парковка многоуровневая №23	5000	60	2574,1	51	
31	Парковка многоуровневая №31 Спортзал 600 м2	5000	60	2574,1	51	
39	Парковка многоуровневая с коммерцией №39	5000	60	2446,9	49	
32	Пункт редуцирования газа, Котельная №32	4767	60	Согласно ТЗ	-	
28	Детский сад на 350 мест (№28)	13469	40	5387,2	40	
<b>Зона рекреационной застройки</b>						
						Лист ДПТ-23-04-ПЗ-2 110
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	

34	Школа и дополнительное образование (№34)	40618	40	16247,2	40
33	Детский сад на 350 мест (№33)	13736	40	5494,4	40
38	ЛОС и КНС	1300		Согласно ТЗ	-

Максимальный процент застройки (предельный) в границах земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, при определении которого площадь подземной части застройки не учитывается.

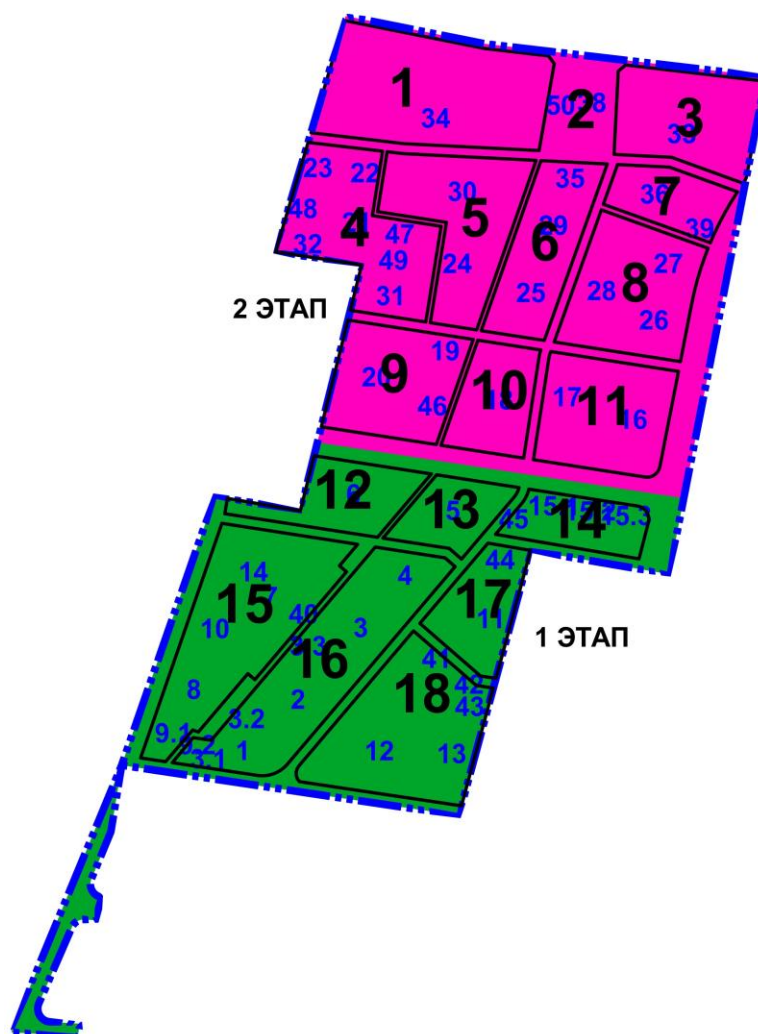
Планируемые параметры использования территории в границах комплексного освоения приведены в Таблице 3.20

№	Зона застройки	Территория объектов жилой застройки М. кв.	Территория объектов социальной и общественно-деловой застройки М. кв.	Территория плоскостных сооружений М. кв.	Территория улично-дорожной сети М. кв.	Озеленённые территории общего пользования М. кв.
	2	3	4	5	6	7
1	<b>Среднеэтажная</b>	77032	43236	2568	15137	7377
2	<b>Многоэтажная</b>	151086	92937	10110	51535	18080
3	<b>Рекреационная</b>	-	55654	14272	24848	67272
4	<b>Общественно-деловая</b>				6637	
5	<b>Транспортная</b>	-	-	-	42401	-
	<b>ВСЕГО 68,02 га</b>	22,8118	19,1827	2,6950	14,0558	9,2729

Застройку территории планируется осуществлять поэтапно . В каждый этап строительства включено несколько жилых комплексов и объекты социально-бытового и административного назначения.

Схема этапов строительства отображена на рис 4.

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							111
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		



## Плотность и параметры застройки территории.

Основными показателями плотности застройки являются:

Согласно примечанию к таблице 38.1 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края при комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, общественно-деловой

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							112
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории.

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

Расчётная площадь зоны многоэтажной застройки составляет **464816 м²**

Площадь застройки в границах территории многоэтажной жилой застройки составила 81447,6 м² в том числе: 81447,6

- площадь застройки объектами жилого назначения -43229,7 м²

- площадь застройки объектов социального назначения – 38217,9 м²

Коэффициент застройки территории многоэтажной жилой застройки:

$81447,6 / 464816 = 0,18$

что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами СП 42.13330.2016 (Таб.Б.1) равную 0,4

### ***Среднеэтажной жилой застройки***

Расчётная площадь территории среднеэтажной жилой застройки составляет

**208728 м²**

Площадь застройки в границах территории среднеэтажной жилой застройки составила 42842,8 м² в том числе:

- площадь застройки объектами жилого назначения – 24839,5 м²

- площадь застройки объектов социального назначения – 18003,3 м²

Коэффициент застройки территории среднеэтажной жилой застройки

$42842,8 / 208728 \text{ м}^2 = 0,2$  что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами СП 42.13330.2016 (Таб.Б.1) равную 0,4

### ***Коэффициент плотности жилой застройки***

#### ***Многоэтажной жилой застройки***

Расчётная площадь территории многоэтажной жилой застройки составляет **464816 м²** в том числе:

- площадь территории многоэтажной жилой застройки- 323748 м²

- площадь территории зоны транспортного обслуживания, и рекреации, из расчёта 69% составляет 141 068 м²

Площадь объектов в границах расчётной территории составила 276375 м

- Площадь объектов жилого назначения – 276375 м²

Коэффициент плотности многоэтажной застройки составляет:

$276375 / 464816 = 0,6$ , что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами 0,9 установленный приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 14.12.2021 N 330

#### ***Среднеэтажной жилой застройки***

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		113

Расчётная площадь территории среднеэтажной жилой застройки составляет в том числе: **208728м²**

- площадь территории среднеэтажной жилой застройки-145350 м²

- площадь территории зоны транспортного обслуживания, и рекреации, из расчёта 31% составляет 63378 м²

Площадь объектов в границах расчётной территории составила 106754м² Площадь объектов жилого назначения –106754 м²

Коэффициент плотности среднеэтажной застройки составляет:

$106754 / 208667 = 0.5$ , что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами 0,7 , установленный приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 14.12.2021 N 330

Плотность застройки территории уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

#### **Раздел 4. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, РАСЧЁТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ, ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Параметры развития территории и объектов капитального строительства установлены правилами землепользования и застройки для всех территориальных зон. Расчетным показатели, минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, установлены местными нормативами градостроительного проектирования города Краснодар,(в редакции Решения городской Думы Краснодара № 57 п. 5 от 29.05.2023г.) и нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (в ред. приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 31 .08.2023 г. № 129) .

##### **4.1 Расчётные показатели численности населения**

Расчётное количество жителей, при застройке многоквартирными жилыми домами, определяется из расчёта уровня жилищной обеспеченности в многоквартирных домах, установленного нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (в редакции приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №330от14.12.2021г),

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							114
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

в размере 22 м.кв. на человека.

Согласно договора и концепции развития территории комплексного развития 68.02га., планируется построить **383129 м. кв.** жилья (площадь квартир в многоквартирных жилых домах) в том числе :

- в зоне средне этажной жилой застройки 106754 м. кв
- в зоне многоэтажной жилой **276375 м. кв.**

Население проектируемой территории комплексного развития, для многоквартирной застройки, рассчитывается по формуле  $\Pi/22$  , где  $\Pi$  площадь квартир. Расчётное количество населения проектируемой территории, составит 17415 человека.

#### **4.2 Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.**

Документацией по планировке территории предусмотрено обеспечение требуемого нормативного уровня обеспеченности территории объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения проектируемых кварталов жилой застройки.

Расчёт потребности и размещение объектов обслуживания (элементов общественной инфраструктуры) выполнено на основе нормативных показателей установленных местными нормативами градостроительного проектирования города Краснодар.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территорией для объектов местного муниципального значения установленные местными нормативами градостроительного проектирования г. Краснодар (в редакции Городской думы от 30 июня 2022 года N 38 п.1):

- Для объектов дошкольного образования размер земельного участка следует принимать из расчёта на 1 место, при вместимости организации до 100 мест – 44 м. кв., при вместимости организации свыше 100 мест -38 кв. м.
- Для объектов школьного образования размер земельного участка следует принимать из расчёта , на 1учащегося, при вместимости организации от 800 - 1000 мест – 36 м. кв.  
1100 - 1500 мест – 23 м. кв.  
1500 - 2000 мест – 18 м. кв,  
2000 и более – 16 м. кв.

Расчётные показатели для улично-дорожной сети определяют, в соответствии с установленной генеральным планом категорией улиц. Ширину улиц в красных линиях устанавливают:

- для магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения 37 - 75 м.
- для магистральных улиц районного значения регулируемого движения 35 - 45 м.

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							115
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- для улиц и дорог местного значения в жилой застройке 15 – 25 м.

Для велосипедных дорожек установлена полоса движения шириной 1,5 м.

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

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

Таблица 4.1

Возраст лет	Городское население	Возраст лет	Городское население
1	2	<u>1</u>	<u>2</u>
Все население	1121291		
0	11549	10	15553
1	12895	11	13778
2	15780	12	11003
3	14856	13	11532
4	16745	14	11400
5	17612	15	11303
6	18348	16	10350
7	17905	17	9693
8	17603		
9	16470		
5-9	87938		

### ***Объекты дошкольного образования***

Нормативная вместимость дошкольных образовательных организаций определяется по формуле:

$$((K3 + K4 + K5 + K6) + (K0 + K1 + K2) \cdot 0,3) \cdot 1000$$

$$P_{доо} = \frac{\dots}{N} = 71 \text{ место на } 1000 \text{ жит}$$

N - общее количество населения

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

Нормативные показатели дошкольных образовательных организаций  
Таблица 4.2

Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
	единица измерения	величина	единица измерения	величина
Дошкольная образовательная организация общего типа	Мест на 1000 жителей	71	м	300 в зоне многоэтажной застройки 400 в зоне среднеэтажной застройки

Расчётные показатели необходимого количества мест и площади территории для дошкольной образовательной организации

Таблица 4.3

Расчетное население человек	Расчетное количество детей до-	Расчетная территория (38 м2 на ребенка), м2	Местоположение
17 415	1237	47006	В зоне среднеэтажной, многоэтажной застр. и рекреации

Нормативная потребность в дошкольных образовательных организациях обеспечивается за счет размещаемых в границах территории комплексного развития пяти детских садов общей вместимостью 1600 мест в том числе:

- три детских сада на 350 мест
- один детский сад на 300 мест
- один детский сад на 250 мест

Схема радиусов доступности обслуживания от жилых зданий до дошкольных образовательных организаций на Рис 5



Таблица 4.4

Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
	единица измерения	величина	единица измерения	величина
Общеобразовательная организация (школа, лицей, гимназия, кадетские училища)	Учащихся на 1000 жителей	113	М.	500 в зоне многоэтажной застройки 650 в зоне среднеэтажной застройки

Расчётные показатели необходимого количества мест в общеобразовательной организации и территории Таблица 4.5

Расчетное население планируемой застройки, человек	Расчетное количество детей	Расчетная территория	Местоположение
17415	1968	школы на 1100 мест х 23 м2 на 1850 мест х 18 м2 на одного ученика	В зоне многоэтажной застройки и рекреации

Нормативная потребность в образовательных организациях обеспечивается за счет размещаемых в границах территории комплексного развития 2 х общеобразовательных школ на 1850 мест и 1100 мест, общей вместимостью 2950 мест.

Расчётная площадь территории общеобразовательных организаций составит :

- для школы на 1100 мест х 23 м2 = 25530м2
- для школы на 1850 мест х 18 м2 = 33300 м2

Схема радиусов доступности обслуживания от жилых зданий до образовательных организаций и Рис 6

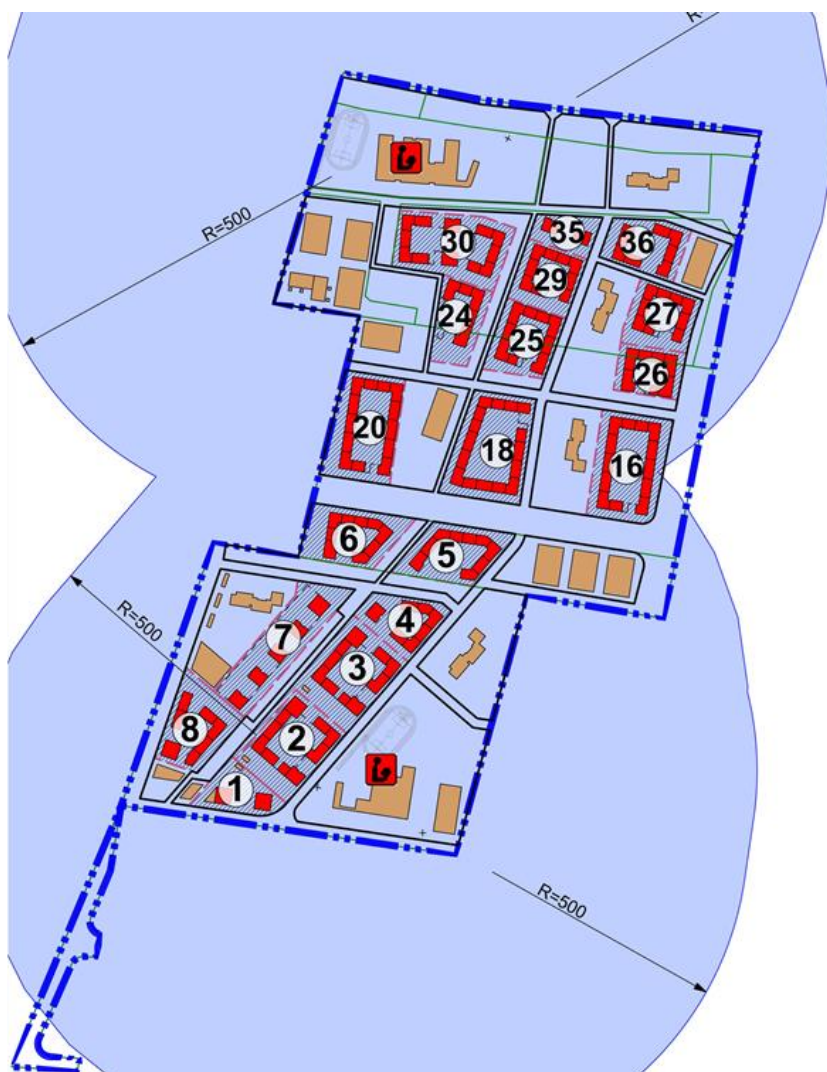


Рис 6 Схема радиусов доступности обслуживания образовательных организаций

### **Объекты дополнительного образования**

Нормативные показатели объектов дополнительного образования

Таблица 4.6

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности
		единица измерения	величина	
1.	Дворец (Дом) творчества школьников	% от общего числа школьников	3,3	Не нормируется
2.	Детско-юношеская спортивная школа	% от общего числа школьников	2,3	Не нормируется
3.	Детская школа искусств (му-	% от общего числа	2,7	Не нормируется

	зыкальная, художественная, хореографическая)	школьников		
4.	Станция юных техников	% от общего числа школьников	0,9	Не нормируется
5.	Станция юных натуралистов	% от общего числа школьников	0,4	Не нормируется
6.	Станция юных туристов	% от общего числа школьников	0,4	Не нормируется

Расчётные показатели необходимого количества мест в организациях дополнительного образования требуется не менее 10 % от общего числа детей школьного возраста, что составляет 197 мест.

Строительство объектов дополнительного образования на проектируемой территории не планируется.

Нормативная потребность в образовательных организациях обеспечивается за счет размещения организаций дополнительного образования в соответствии с договором о комплексном развитии территории;

- в 2х общеобразовательных организациях 1665 мест и 940мес

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

Нормативные показатели объектов, относящихся к области физической культуры и массового спорта, следует принимать в значениях, указанных в Таблице 4.7

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		единица измерения	величина	единица измерения	величина
Объекты физической культуры и массового спорта квартального (микрорайонного) значе- ния					
1.	Помещения для физкультурно- оздоровитель- ных занятий микрорайона	м2 общей площади на 1000 чел.		123,9 м	500
2.	Территория плоскостных спортивных со- оружений квар- тального (мик- рорайон-ного)	Га. на 1000 чел.		412,5	

	значения		
--	----------	--	--

Расчётные показатели потребности в объектах физической культуры и массового спорта приведены в Таблице 4.8

Расчетное население планируемой застройки, человек	Расчетная площадь помещения для физкультурно-оздоровительных занятий М. кв.	Расчетная территория плоскостных спортивных сооружений Га	Местоположение
17415	1224	2,21	Зона среднеэтажной застройки и рекреации

Нормативная потребность в объектах физической культуры и массового спорта обеспечивается за счет размещения 8ми плоскостных спортивных сооружений, (спортивных площадок общего пользования) общей площадью 22131 м. кв., и размещение спортивных залов общей площадью не менее 600 кв. м., в нежилых помещениях на первом этаже многоуровневого паркинга с коммерцией, проектирование и строительство которых осуществляется в соответствии с техническим заданием администрации.

Расчётные показатели обеспеченности спортивными площадками на придомовой территории многоквартирных домов определяются в соответствии местными нормативами градостроительного проектирования города Краснодар (в редакции Решения городской Думы от 29.05.2023 № 57 п. 5)

Нормативы минимальной обеспеченности придомовыми площадками многоквартирных жилых домов Таблица 4.9

Тип площадки	Расчётная единица	Норма площади площадки на расчетную единицу, м. кв.	Обеспеченность площадками м.кв.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	100 кв. м. площади квартир	2,5	$(383129 \text{ м}^2 : 100) \times 2,5 = 9578 \text{ м}^2$
Для отдыха взрослого населения	100 кв. м площади квартир	0,4	$(383129 \text{ м}^2 : 100) \times 0,4 = 1533 \text{ м}^2$
Для занятий физкультурой и спортом	100 кв. м площади	7,5	$(383129 \text{ м}^2 : 100) \times 7,5 = 28735 \text{ м}^2$

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							122
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

	квартир		
--	---------	--	--

Где 383129 м2- проектная площадь квартир.

Местными нормативами градостроительного проектирования , при комплексном развитии территории, допускается сокращение придомовых площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных спортивных сооружений (спортивных площадок) общего пользования площадью не менее расчетной площади таких площадок

### ***Объекты здравоохранения.***

Нормативные показатели объектов, относящихся к области здравоохранения, следует принимать в значениях Таблицы 4.10

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		единица измерения	величина	единица измерения	величина
1.	Поликлиника, амбулатория, диспансер без стационара	Посещений в смену	18 на 1 тыс. чел. взрослого населения 14 на 1 тыс. детей	м	1000

Расчётные показатели потребности в объектов, относящихся к области здравоохранения приведены в Таблице 4.11

Расчетное население планируемой застройки, человек	Расчетное количество, посещений в смену	Расчетная территория	Местоположение
17415	314	01 га на 100 посещений	Зона рекреации
17415	244		

Проектом предусмотрено размещение поликлиники на 560 посещений

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		123

на земельном участке площадью не менее 6603 м<sup>2</sup>, согласно договору о комплексном развитии территории.

***Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения.***

Нормативные показатели объектов, относящихся к области торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, следует принимать в значениях, указанных в Таблице 4.12

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности	
		единица измерения	величина
1	Торговые центры, в том числе:	кв. м. торговой площади на 1000 жителей	280 (100 - для микрорайонов и жилых районов)
2	Магазины продовольственных товаров		100 (70 - для микрорайонов и жилых районов)
3	Магазины непродовольственных товаров		180 (30 - для микрорайонов и жилых районов)
4	Предприятия общественного питания, место на 1 тыс. чел.		40 (8 - для микрорайонов и жилых районов)
5	Магазины кулинарии, м <sup>2</sup> торговой площади на 1 тыс. чел.		6 (3 - для микрорайонов и жилых районов)
6	Предприятия бытового обслуживания,	Рабочее место на 1 тыс. чел.	Рабочее место на 1000 чел. 9 (2,0 - для микрорайонов и жилых районов)

Расчётные показатели потребности в объектах, относящихся к области торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, приведены в Таблице 4.13

N	Наименование объекта	Расчётная обеспеченность
---	----------------------	--------------------------

		единица измерения	величина
1	Торговые центры, в том числе:	кв.м. тор- говой площади	1741
2	Магазины продовольственных това- ров	на 17415 жителей	1219
3	Магазины непродовольственных то- варов		522
4	Магазины кулинарии		52
5	Предприятия общественного пита- ния, место на 1 тыс. чел.	Посадочных мест	139
6	Предприятия бытового обслужива- ния	Рабочее ме- сто на 1 тыс. чел.	35

Объекты бытового обслуживания размещаются во встроенно-пристроен- ных помещениях первых этажей жилых домов, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных планировочных осей (улицы, бульвары). Магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, по- мещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового об- служивания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), т.е. объекты ежедневного обслуживания населе- ния, размещаются в радиусе обслуживания населения не превышающем 500м. Об- щая площадь планируемых коммерческих помещений составит 61854,2 м.кв.

#### **4.3 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченно- сти территории объектами транспортной инфраструктуры.**

Все решения по планировочной структуре проектируемой территории вы- полнены с учетом транспортной схемы города Краснодар, определённой Гене- ральным планом муниципального образования. Транспортный каркас ор- ганизован улицами в жилой застройке которые связывают территории зон многоэтажной, среднеэтажной, малоэтажной застройки и рекреа- ции с магистральными улицами расположенными по периметру квар- талов жилой застройки.

Магистральные улицы являются основными транспортными и

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		125

функционально-планировочными осями территории застройки. Они обеспечивают транспортное обслуживание жилой застройки и организуют общегородские связи посредством общественного муниципального транспортного сообщения. По магистральным улицам организовано автобусное и трамвайное сообщение обеспечивающее общегородские транспортные потоки.

В соответствии со схемой транспортного обслуживания территории генерального плана города Краснодара в границах проектируемой территории предусмотрено создание улично-дорожной сети состоящей из магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения, районного значения транспортно-пешеходных и улицы в жилой застройке.

Протяжённость улиц в границах проектных работ составляет 7,1 км в том числе:

- магистральных улиц общегородского значения 1,06 км
- магистральных улиц районного значения 2,41 км
- улиц в жилой застройке 3,63 км

Плотность улично-дорожной сети в границах красных линий составит 10.4 км/1 км.кв.

Основные расчетные параметры улично-дорожной сети установленные Местными нормативами градостроительного проектирования

Таблица 4.14

Категория дорог и улиц	Расчет ная ско- рость движе- ния, км/ч	Ши- рина в крас- ных лини- ях, М	Ши- рина полос движе- ния, М	Число полос дви- жения	Наимен- ьший радиус кривых в плане, М	Наибол- ьший продоль- ный уклон, %	Ширина пешеход- ной части тротуара, М
Магистральные улицы:							
Общегород- ского значе- ния регули- руемого движения	80	30-75	3,50	4 - 8	400	50	3,0

Районного значения транспортно-пешеходные	70	25-45	3,50	2 - 4	250	60	2,25
Улицы и дороги местного значения							
Улицы в жилой застройке	40	15 - 25	3,00	2 – 3*	90	70	1,5
Проезды	30	7 - 10	3,50	1	25	80	0,75

\*3 полосы движения- (с учетом использования одной полосы для стоянок легковых автомобилей)

Ширина велосипедной полосы должна быть не менее 1,2 м при движении в направлении транспортного потока и не менее 1,5 м при встречном движении. Ширина велосипедной полосы, устраиваемой вдоль тротуара, должна быть не менее 1 м. Наименьшие расстояния безопасности от края велодорожки следует принимать:

- до проезжей части, опор транспортных сооружений и деревьев - 0,75 м;
- до тротуаров - 0,5 м;
- до стоянок автомобилей и остановок общественного транспорта - 1,5 м.

Радиусы закруглений бортов проезжей части улиц, дорог по кромке тротуаров и разделительных полос следует принимать не менее:

- для магистральных улиц с регулируемым движением - 8 м;
- для улиц местного значения - 5 м;

Параметры улично-дорожной сети установленные проектным решением по организации транспортно-пешеходного обслуживания территории в Таблице 4.15

Категория дорог и улиц	Ширина в красных линиях, М	Ширина полос движения М	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара М	Ширина вело-дорожки М
Магистральные улицы					
Общегородского значения регулируемого движения	60	3.50	4	4	1,2
Районного значения транспортно-пешеходные	45-49	3.0	2	2	1,2
Улицы местного значения					
Улицы в жилой застройке	15	3,5	2	2	1,2

### **Общественный пассажирский транспорт.**

Маршруты общественного транспорта организованы по магистральным улицам. Автобусные остановки расположены в нормативной доступности для жителей проектируемых кварталов застройки. Протяженность пешеходных подходов до остановочных пунктов общественного транспорта не более 500 м. При указанном радиусе обслуживания территории, количество автобусных остановок общественного транспорта в границах улично-дорожной сети проектируемой территории составляет 5 шт.

### **Парковки**

Расчётное количество парковочных мест для постоянного и временного хранения личного автотранспорта, определяется в соответствии с нормативами минимального уровня обеспеченности, установленными местными нормативами градостроительного проектирования города Краснодар (в редакции Решения городской Думы от 29.05.2023 № 57 п. 5).

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 500 м от мест жительства автовладельцев.

Показатели минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения легковых автомобилей в пределах кварталов жилой застройки микрорайона определены на основании прогноза обеспеченности населения личными автомобилями. По данным ФСГ статистики и ГУОБДД МВД России текущий уровень обеспеченности составляет 347 автомобиля на 1000 жителей, согласно методике расчёта в редакции Приказа №81 от 05.06.2023г. Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

Расчётное количество парковочных мест для хранения личного автотранспорта составят:

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

PopOMCY - планируемая численность населения в границах проектируемой территории;

k1 - обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек.

MMstr - общее число парковочных мест в пределах уличной сети.

k2 - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8;

НИЖС - количество участков ИЖС в границах застройки.

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

Расчётное количество м. мест для кварталов жилой застройки, в границах территории комплексного развития, составит :

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

$$MM = 17415 \times 0,348 - 614 \times 0,8 - 0 = \mathbf{5568 \text{ м. мест}}$$

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать гостевые парковки из расчёта 1 м. место на 600 м. кв. площади квартир, удалённых от подъездов не более 200 м.

В границах территории комплексного развития планируется построить квартир общей площадью 383129 м. кв. Расчётное количество гостевых парковок составит 639 м. мест.

Расчётное количество машино-мест на автостоянках для объектов общественного назначения следует принимать в значениях определённых Местными нормативами градостроительного проектирования

Таблица 4.16

№	Наименование объекта	Расчётная единица	Норматив м/мест	Расчётный показатель	Расчётное количество м/мест
1	Стоянки хранения личного транспорта	1000 жителей	k1= 348 автомобиля на 1000 жителей	17415 жителя	5568
2	Гостевые парковки	600 м. кв. площади квартир	1 м. место	383129 м2	639
3	Дошкольные учреждения	100 детей	5 для одновременной высадки пассажиров	1600 детей	80
4	Школы	1000 учащихся	15 для одновременной высадки пассажиров	2950 учащихся	44
5	Объекты торгового назначения и офисы	50 м. кв. общей площади	1	61854,2 м2	1237
	Итого				7568

Для посадки и высадки пассажиров дошкольных и общеобразовательных организаций потребуется размещение в границах карманов улиц и дорог 124 парковочных машино-места.

Парковочные места организуются Таблица 4.17

№	Наименование	Количество надземных этажей	Площадь объекта м. кв.	Проектное количество м/мест
21	Парковка многоуровневая № 21	6	13896,3	389
22	Парковка многоуровневая № 22	6	16992,7	485
23	Парковка многоуровневая № 23	6	16992,7	485
31	Парковка многоуровневая № 31	6	16992,7	485
39	Парковка многоуровневая с коммерцией № 39	6	13885,9	327
19	Парковка многоуровневая с Коммерцией № 19	8	18516,7	457
15.1	Парковка много-	8	10937,3	271

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							130
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

	уровневая с коммерцией № 15.1		10937,3	271
15.2	Парковка многоуровневая с коммерцией № 15.2	8	10937,3	271
			10937,3	271
15.3	Парковка многоуровневая с коммерцией № 15.3	8	10937,3	271
			10937,3	271
13	Парковка многоуровневая с коммерцией под № 13	8	18518,7	457
б/н	Подземная автостоянка Литер С1	- 1	5024,8	128
б/н	Подземная автостоянка Литер С2	-1	5024,8	128
б/н	Подземная автостоянка Литер С3	-1	7303	188
б/н	Подземная автостоянка Литер С4	-1	3480,7	86
б/н	Подземная автостоянка Литер С5	-1	5546,7	142
б/н	Подземная автостоянка Литер С6	-1	7110,7	202
б/н	Подземная автостоянка Литер С7	-1	5546,7	142
б/н	Подземная автостоянка Литер С8	-1	3386,5	95
б/н	Подземная автостоянка Литер С9	-1	2489	67
б/н	Подземная автостоянка Литер С10	-1	2640,7	75
б/н	Подземная автостоянка Литер С11	-1	2113,2	54
б/н	Подземная автостоянка Литер С12	-1	2535,6	70
б/н.	Улично дорожная сеть	-	-	614

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-2

Лист

131

б/н	Парковки плоскост- ные	-	12678	507
-----	---------------------------	---	-------	-----

Общее количество парковочных мест составит 7568 м. мест, или 100 % от расчётного количества.

#### 4.4 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

Решения по инженерному оборудованию территории жилого района выполнены на основании технических условий по инженерному обеспечению территории. Проектом предусмотрено подключение к внутри район-ным инженерным коммуникациям и сетям инженерной инфраструкту-ры.

На дальнейших стадиях проектирования будет выполнено размещение газовых распределительных шкафных пунктов (ГШРП) и электро трансформаторных подстанций (ТП), с учетом их рационального размещения на территории в соответствии с требованиями технических регламентов, а также уточнены параметры электро, тепло, водо снабжения.

#### Электроснабжение.

Уровень обеспеченности централизованной системой электроснабжения многоквартирных жилых домов :

- 8 ми этажных 2290 квартиры
- 9,18 ти этажных 5900 квартир

1. Расчетная нагрузка на шинах РУ - 0,4 кВ ТП от электроприемников квартир в многоквартирных среднеэтажных домах (Ркв) определяется по формуле:

$$P_k = P_{kv} * K_o$$

$$\text{Где: } P_{kv} = P_{kv.уд} * n$$

Ркв.уд - удельная нагрузка электроприемников квартир с электрическими плитами, кВт/квартира. (табл. 7.1 СП 256.1325800.2016)

n - количество квартир, присоединенных к линии (ТП).

Ко- Коэффициенты одновременности для электропотребителей квартир

$$P_{kv} = 0,67 * 2290 = 1534 \text{ кВт}$$

$$P_k = 1534 * 0,35 = 537 \text{ кВт}$$

2. Расчетная нагрузка на шинах РУ - 0,4 кВ ТП от электроприемников много-этажных домов (Ркв)

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							132
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

$$P_{\text{КВ.В}} = P_{\text{КВ.уд}} * n,$$

$$P_{\text{КВ.В}} = 0,67 * 5900 = 3953 \text{ кВт}$$

$$P_{\text{К}} = 3953 * 0,35 = 1385 \text{ кВт}$$

3. Расчетная нагрузка на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников **детских садов** с общим числом мест 1600 . ( $P_{\text{дс}}$ , ) определяется по формуле:  $P_{\text{дс}} = K * P_{\text{дс.уд}} * n$ ,

$K$  – коэффициент мощности для общественных зданий

$P_{\text{дс.уд}}$  - удельная нагрузка детских садов на одно место, кВт/место. (табл. 7.14 СП 256.1325800.2016)

$n$  - количество мест, присоединенных к линии (ТП).

$$P_{\text{дс}} = 0,98 * 0,46 * 1600 = 721 \text{ кВт}$$

4. Расчетная нагрузка на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников **школ** с общим числом мест 2950. ( $P_{\text{шк}}$ ) определяется по формуле:

$$P_{\text{шк}} = K * P_{\text{шк.уд}} * n,$$

$K$  – коэффициент мощности для общественных зданий (табл. 7.12 СП 256.1325800.2016)

$P_{\text{шк.уд}}$  - удельная нагрузка на одного учащегося, кВт/место.

$n$  - количество мест, присоединенных к линии (ТП).

$$P_{\text{шк}} = 0,95 * 0,25 * 2950 = 700 \text{ кВт}$$

5. Расчетная нагрузка на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников **коммерческих помещений** общей площадью 64048 ( $P_{\text{кп}}$ ) определяется по формуле:

$$P_{\text{кп}} = K * P_{\text{кп.уд}} * n,$$

$K$  – коэффициент мощности для общественных зданий)

$P_{\text{кп.уд}}$  - удельная нагрузка квадратного метра, кВт/м<sup>2</sup>.

$n$  - количество м<sup>2</sup>, присоединенных к линии (ТП).

$$P_{\text{кп}} = 0,65 * 0,16 * 64048 = 6661 \text{ кВт}$$

6. Расчетная нагрузка уличного электроосвещения 5,2 км:

$$P_{\text{руэ}} = 96 * 0,05 * 5,2 = 25 \text{ кВт}$$

Расчетная мощность общая :

$$P = P_{\text{КВ.В}} + P_{\text{КВ.с}} + P_{\text{дс}} + P_{\text{шк}} + P_{\text{руэ}}$$

Общая потребность в электроснабжении составит:

$$P = 537 + 1385 + 721 + 700 + 6661 + 25 = 10029 \text{ кВт}$$

### Теплогазоснабжение.

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		133

Расчетная часовая тепловая нагрузка на отопление здания определяется по формуле:

$$Q_{O.P} = \alpha * V * q_0(t_g - t_{h.p}) * (1 + K_{h.p}), \text{ ккал/ч,}$$

Расчетная температура наружного воздуха  $t_{n.p.} = -12^{\circ}\text{C}$

Объем зданий по наружному обмеру  $V = 328420$  куб.м

Свободная высота зданий  $L = 20$  м

Расчетная скорость ветра в отопительный период  $w = 6,3$  м/с

Расчетная температура воздуха в здании  $t_{в} = 20$  °С

Поправочный коэффициент  $\alpha = 1,39$

Удельная отопительная характеристика  $q_{0.o} = 0,33$  ккал/куб.м\*ч\*°С

Удельная вентиляционная характеристика  $q_{0.в} = 0$  ккал/ куб.м\*ч\*°С

Расчётный коэффициент инфильтрации равняется  $0,091$

Расчетная тепловая нагрузка отопления:

$$Q_{o.p} = 1,39 * 328420 * 0,33 * (20 - (-12)) * (1 + 0,091) = 4\,820\,680 \text{ ккал/ч}$$

### ***Магазины***

Расчетная температура наружного воздуха  $t_{н.p.} = -12$ °С

Объем пристроенных помещений по наружному обмеру  $V = 97604$  куб.м

Свободная высота зданий  $L = 5$  м

Расчетная скорость ветра в отопительный период  $w = 6,3$  м/с

Расчетная температура воздуха в здании  $t_{в} = 20$  °С

Поправочный коэффициент  $\alpha = 1,39$

Удельная отопительная характеристика  $q_{0.o} = 0,37$  ккал/куб.м\*ч\*°С

Удельная вентиляционная характеристика  $q_{0.в} = 0,18$  ккал/ куб.м\*ч\*°С

Расчётный коэффициент инфильтрации равняется  $0,068$

Расчетная тепловая нагрузка отопления:

$$Q_{o.p} = 1,39 * 97604 * 0,37 * (20 - (-12)) * (1 + 0,068) = 404\,312 \text{ ккал/ч}$$

Расчетная тепловая нагрузка вентиляции:

$$Q_{в.p} = 1,39 * 97604 * 0,18 * (20 - (-12)) * (1 + 0,068) = 834\,595 \text{ ккал/ч}$$

### ***Детские сады .***

Расчетная температура наружного воздуха  $t_{н.p.o} = -12$  °С

Объем зданий по наружному обмеру  $V = 70200$  куб.м

Свободная высота здания  $L = 11$  м

Расчетная скорость ветра в отопительный период  $w = 6,3$  м/с

Расчетная температура воздуха в здании  $t_{в} = 20$  °С

Поправочный коэффициент  $\alpha = 1,39$

Удельная отопительная характеристика  $q_{0.o} = 0,34$  ккал / куб.м\*ч\*°С

Удельная вентиляционная характеристика  $q_{0.в} = 0,10$  ккал / куб.м\*ч\*°С

Расчётный коэффициент инфильтрации равняется  $0,08$

Расчетная тепловая нагрузка отопления:

$$Q_{o.p} = 1,39 * 70200 * 0,33 * (20 - (-12)) * (1 + 0,08) = 1\,030\,423 \text{ ккал/ч}$$

Расчетная тепловая нагрузка вентиляции:

$$Q_{в.p} = 1,39 * 70200 * 0,07 * (20 - (-12)) * (1 + 0,08) = 218\,574 \text{ ккал/ч}$$

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							135
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

### ***Школы***

Расчетная температура наружного воздуха  $t_{н.р.о} = -12^{\circ}\text{C}$

Объем зданий по наружному обмеру  $V = 40800$  куб.м

Свободная высота здания  $L = 11,0$  м

Расчетная скорость ветра в отопительный период  $w = 6,3$  м/с

Расчетная температура воздуха в здании  $t_{в} = 20^{\circ}\text{C}$

Поправочный коэффициент  $\alpha = 1,39$

Удельная отопительная характеристика  $q_{0.о} = 0,33$  ккал / куб.м\*ч\* $^{\circ}\text{C}$  Удельная вентиляционная характеристика  $q_{0.в} = 0,07$  ккал / куб.м\*ч\* $^{\circ}\text{C}$

Расчётный коэффициент инфильтрации равняется  $0,08$

Расчетная тепловая нагрузка отопления:

$$Q_{о.р} = 1,39 * 40800 * 0,33 * (20 - (-12)) * (1 + 0,08) = 598\,878 \text{ ккал/ч}$$

Расчетная тепловая нагрузка вентиляции:

$$Q_{в.р} = 1,39 * 40800 * 0,07 * (20 - (-12)) * (1 + 0,08) = 127\,034 \text{ ккал/ч}$$

Общая максимальная тепловая нагрузка планируемых объектов капитального строительства составит  $Q_{об} = 2,321$  Гккал/ч

### **Водопотребление и водоотведение**

#### **Исходные данные:**

Климатический район- III (т.Б.1 СП 1311330-2020 «Строительная климатология»

Площадь территории проектирования 68 га. Количество жителей 17482 чел.

В том числе:

- многоэтажной застройки (9 – 18 этажей) – 12589 чел.

- среднеэтажная застройка (8 этажей) -- 4893 чел.

Общеобразовательные организации 2 с душевыми при гимнастических залах и столовыми, работающими на полуфабрикатах - 2950 чел

Дошкольные образовательные учреждения 5 со столовыми, работающими на сырье, и прачечными, оборудованными автоматическими стиральными машинами – 1600 чел. Коммерческие помещения 64098 м.кв

Расчет расходов водопотребления произведен согласно СП 30.13330.2020 Внутренний водопровод и канализация зданий (с Поправкой, с Изменением N 1).

Максимальный секундный расход, л/с, определяем по формуле:  $q = 5q_0\alpha$ ,

где  $q_0$  – секундный расход воды, л/с, прибором, принимаемый согласно обязательному приложению А к СП 30.13330.2020;

$\alpha$  – коэффициент, определяемый согласно рекомендуемому приложению Б к СП 30.13330.2020 в зависимости от общего числа приборов N на расчетном участке сети и вероятности их действия P;

Вероятность действия санитарно-технических приборов:  $P_N = q_{hr}U/q_03600$

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							136
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

где  $q_{hr}$  – норма расхода воды, л, потребителем в час наибольшего водопотребления, определяемая согласно обязательному приложению А, табл. А.1 к СП 30.13330.2020;

$U$  – число водопотребителей;

$q_0$  – секундный расход воды прибором, л/с, определяемый согласно обязательному приложению А, табл. А.1 к СП 30.13330.2020.

Максимальный секундный расход сточных вод  $q^s$ , л/с, при общем максимальном секундном расходе  $q \leq 8$  л/с, определяем по формуле:

$$q^s = q + q_0^s,$$

где  $q_0^s$  – расход стоков от санитарно-технического прибора, л/с, принимаемый согласно обязательному приложению А, табл. А.1 к СП 30.13330.2020;

В остальных случаях  $q^s = q$

Максимальный часовой расход, л/с, определяем по формуле:  $q = 0,005 q_{0,hr} \alpha$ ,

где  $q_{0,hr}$  – часовой расход воды, л/ч, прибором, принимаемый согласно обязательному приложению А, табл. А.1 СП 30.13330.2020;

$\alpha$  – коэффициент, определяемый согласно рекомендуемому приложению А, табл. А.1 СП 30.13330.2020. в зависимости от общего числа приборов  $N$  на расчетном участке сети и вероятности их действия  $P$ ;

Вероятность действия санитарно-технических приборов:

$$PN = q_{hr} U / q_{0,hr} 3600$$

где  $q_{hr}$  – норма расхода воды, л, потребителем в час наибольшего водопотребления, определяемая согласно обязательному приложению А, табл. А.1 СП 30.13330.2020;

$U$  – число водопотребителей;

$q_{0,hr}$  – часовой расход воды, л/ч, прибором, принимаемый согласно обязательному приложению А, табл. А.1 СП 30.13330.2020.

Суточный расход воды определяем по формуле:  $Q = q_{u,m} U / 1000$

где  $q_{u,m}$  – норма расхода воды, л/сут, определяемая согласно обязательным приложениям А.1 и А.2 к СП 30.13330.2020.

$U$  – число водопотребителей;

Расчетные расходы воды и сточных вод определены согласно методике, приведенной в главе 3 СНиП 2.04.01-85\*.

Максимальный секундный расход сточных вод  $q^s$ , л/с, при общем максимальном секундном расходе  $q \leq 8$  л/с, определяем по формуле:

$$q^s = q + q_0^s,$$

где  $q_0^s$  – расход стоков от санитарно-технического прибора, л/с, принимаемый согласно обязательному приложению А, табл. А.1 к СП 30.13330.2020;

В остальных случаях  $q^s = q$

## Нормы расхода воды потребителями СП 30.13330.2020

### Приложение А Обязательное таблица А.2

При расчете среднесуточного (за год) водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды населения применены следующие коэффициенты (СП 30.13330.2020, п. 5.2):

$K_{сут} = 1.3$  – коэффициент суточной неравномерности водопотребления;

$K_{час\ max} = \alpha_{max} * \beta_{max} = 1.4 * 1.5 = 2.1$ ,

$\alpha_{max}$  – коэффициент, учитывающий степень благоустройства зданий,

$\beta_{max}$  – коэффициент, учитывающий число жителей

Расчет расходов водопотребления и водоотведения (согласно СП 30.13330.2020)

Таблица 4.18

Наименование водопотребителей	Количество потребит.	Нормы расхода воды		Расход воды прибором		Расход воды водопотребителями	
		сутки	час	час	сек	сут	час
МЖД	17415	180	11,6	300	0,30	2093	1376
ООШ	2950+80	16	3,5	100	0,14	35,2	23,2
ДОО	1600	60	18	100	0,20	58,5	38,2
Итог - хозяйственно-питьевые нужды						2186,7	1437,4
Полив территории твердых покрытий, м2 (2 поливки)	92893	0,4	-	-	-	37,20	-
Полив территории озеленения, м2 (2 поливки)	139872	3	-	-	-	419,60	-
Итог						2643,5	1437,4

Общее водопотребление:  $Q_{то,т} = 2643,5$  м3/сут.

Общее водоотведение:  $Q_{us} = 2186,7$  м3/сут.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов из расчета 15 л/с.

Расход на наружное пожаротушение составляет 54 м3/ч.

Расчет нагрузок на водопотребление и водоотведение является предварительным и будет откорректирован в ходе выполнения работ на стадии

Водоснабжение и водоотведение жилого комплекса в полном объеме предусматривается от внутри районных водопроводных и канализационных сетей.

*Расчётные параметры тепло, водо, электро, снабжения подлежат уточнению на дальнейших стадиях проектирования.*

### Санитарная очистка территории

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		138

Законом Краснодарского края от 13 марта 2000 года N 245-КЗ "Об отходах производства и потребления" утверждены нормативы накопления ТКО для населения и для предпринимателей и юридических лиц Краснодарского края в соответствии с категорией муниципального образования.

Прикубанский городской округ относится к 5 категории ,согласно распределению муниципальных образований Краснодарского края.

Нормативы накопления ТБО установленные Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 17 марта 2017 г. N 175 приведены в Таблице 4.19

№	Объекты	Расчетная единица	Норматив накопления		Плотность, кг/м3
			м3/год	кг/год	
1	Многоквартирные жилые дома	на 1 жителя	2,24	219,44	103
2	Продовольственный магазин	1 кв. метр общей площади	0,83	93,54	113
3	Промтоварный магазин		0,58	48,2	85
4	Кафетерии, закусочные, бары, предприятия быстрого обслуживания	1 кв. м общей площади	11,22	121,98	100
5	Автостоянки и парковки	1 машино-место	0,59	70,06	135
6	Дошкольные образовательные организации	1 ребенок	0,53	66,03	126
7	Общеобразовательные организации	1 учащийся	0,16	21,04	132
8	Административные и офисные учреждения	1 кв. м общей площади	0,23	23,23	101

Расчёт потребности в площадках для сбора мусора Таблица 4.20

№	Объект	Количество	Норма м. куб год	Объём накопления м.куб/сут	Количество контейнеров	Количество площадок
1	Многоквартирные жилые дома	17415 жителей	2,24	107,3	97	18
2	Продовольственный магазин	1271 м. кв..	0,83	2,9	2.6	3
3	Промтоварный магазин	522 м. кв.	0,58	0.8	0.75	1
4	Кафетерии закусочные, бары, предприятия быстрого обслуживания	139 мест	11,22	4.2	3.9	4
5	Автостоянки и парковки	7568 м. мест	0,59	12,2	11	11
6	Дошкольные образовательные организации	1600 дет.	0,53	2,3	5	5
7	Общеобразовательные организации	2950 уч.	0,16	1,3	2	2
8	Офисные учреждения	61854,2 м. кв.	0,23	39	35	35

Санитарная очистка территории в объёме 170 м. куб. в сутки.

Примечание:

Размер контейнера 1,1М.куб

Площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 8.

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		140

#### 4.5 Расчетные показатели минимально допустимого уровня озеленения территории

В границах территории комплексного развития элементы благоустройства и озеленение территории предусматриваются в соответствии с нормативными требованиями. Озеленение придомовых территорий среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, в соответствии с правилами землепользования и застройки г. Краснодар составляет 15% или 228118 м<sup>2</sup>, реализуется в полном объеме.

Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, установлены параметры озеленённых территорий общего пользования районного значения (сад жилого района, сквер, бульвар) - 6 м.кв. на человека.

Нормативная потребность в озеленённых территориях общего пользования, из расчёта 6 м<sup>2</sup> на одного жителя, в границах территории комплексного развития составляет площадь 10,449 га, для населения 17415 жителя. Проектная площадь озеленения 9,2729 га. или 88,7 % от нормативной.

Количество деревьев подлежащих высадке для озеленения планируемых территорий общего пользования, (НПП Краснодарского края в редакции приказа № 330 от 14.12.2021 г пункт 38.2), озеленение земельного участка - высадкой посадочного материала из расчёта 7,5 деревьев на 1000 м<sup>2</sup>, составит :  $92,729 \times 7,5 = 696$  штук.

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

При комплексном развитии территории допускается сокращение озеленёных территорий общего пользования жилого района, но не более чем на 50 % при высадке деревьев на проектируемой территории, в том числе в границах территории общего пользования, из расчёта 1 дерево на 20 м<sup>2</sup>.

Разница между нормативной площадью озеленения территорий общего пользования и проектной составила: 104490 м.кв. - 9,2729 м. кв. = 11761 м. кв.

Компенсация недостающей площади озеленения осуществляется путём высадки в границах территории общего пользования деревьев в количестве 588 штук, из расчёта компенсации 11761 м<sup>2</sup> нормативной площади озеленения.

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							141
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

## РАЗДЕЛ 5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.

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

Постановление Правительства РФ от 3 октября 1998 г. N 1149 "О порядке отнесения территорий к группам по гражданской обороне", ко второй группе территорий по гражданской обороне.

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.

На территории города Краснодара нет химически опасных объектов. Автозаправочные станции расположены на расстоянии более 3 км от проектируемой территории 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, устанавливаемом нормативными правовыми актами и нормативными документами в области промышленной безопасности.

Основная техногенная нагрузка на окружающую среду происходит от

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							142
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

территорий, где сосредоточены населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты коммунального сектора, а также объекты транспортной инфраструктуры.

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 оС.

При анализе площадки, согласно приложения Б, СНиП22-01-95 «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.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

#### Мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

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 чрезвычайных ситуаций.

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							143
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Источниками ЧС природного характера на территории города Краснодар определяется в соответствии с ГОСТ 22.0.06-95 Таблица 5.1

Источник ЧС природного характера	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника ЧС природного характера
Опасные геологические процессы		
Землетрясение	Сейсмический	Сейсмический удар Деформация горных пород Деформация речных русел
Опасные метеорологические явления и процессы		
Сильный ветер (шторм, шквал, ураган)	Аэродинамический	Ветровой поток
		Ветровая нагрузка
		Аэродинамическое давление
		Вибрация
Сильные осадки		
Продолжительный дождь (ливень)		Поток (течение) воды
		Затопление территории
Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка
		Снежные заносы
Сильная метель	Гидродинамический	Снеговая нагрузка
		Снежные заносы
		Ветровая нагрузка
Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка
Град	Динамический	Удар
Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха
Туман	Теплофизический	Снижение видимости
Жара	Тепловой	Тепловой удар
Гроза	Электрофизический	Электрические разряды
Природные пожары		

Источник ЧС природного характера	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника ЧС природного характера
Пожар (ландшафтный, степной, лесной)	Теплофизический	Пламя
		Нагрев теплым потоком
		Тепловой удар
	Химический	Помутнение воздуха

Перечень превентивных мероприятий, направленных на защиту от лесных пожаров и палов травы, проводимых на территории муниципального образования:

- опашка территории населенных пунктов и объектов экономики;
- создание минерализованных полос;
- пропаганда и агитация среди населения;
- наземное патрулирование пожароопасных мест силами МВД и местного населения;
- проведение сходов и бесед с населением по подготовке первичных мер пожарной безопасности;

К возможным источникам возникновения техногенных чрезвычайных ситуаций относятся, в соответствии с ГОСТ 22.0.05-97 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения»:

- промышленные аварии на потенциально-опасных объектах;
- пожары и взрывы;
- опасные происшествия на железнодорожном и автотранспорте, трубопроводном транспорте;
- нарушения в жизнеобеспечении населения и объектов.

На проектируемой территории 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. На территории кварталов застройки и прилегающих территориях нет химически опасных объектов.

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения :

- высокотоксичных веществ;
- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;
- взрывчатых, горючих, окисляющих и воспламеняющихся веществ .

Санитарно-эпидемиологическая обстановка на территории поселения спокойная. Среди населения возможно распространение ОРВИ, гриппа, а так же

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		145

отравлений. Среди сельскохозяйственных животных могут возникать болезни от природных и привнесенных инфекций.

Среди инфекционных заболеваний очень распространены острые кишечные инфекции (ОКИ), которые уступают только ОРВИ и сравнимы с гриппом. Без надлежащего лечения человек, инфицированный любой из ОКИ, может погибнуть в первую очередь от обезвоживания организма.

Возникновение источников инфекции может быть обусловлено:

- состоянием сетей канализации и канализационных очистных сооружений, а так же нарушением санитарных правил сброса сточных вод;
- не санкционированными свалками мусора и отходов, возникающими, в основном, в летний сезон вокруг садоводческих, огороднических и дачных хозяйств, а также, вдоль автомобильных и железных дорог, которые должны подлежать контролю и постепенной ликвидации.

Основными мерами предупреждения вспышек ОКИ являются:

- качественное водоснабжение;
- очистка и обеззараживание сточных вод;
- санитарный контроль производства и реализации продуктов питания и условиями их хранения и приготовления;
- пропаганда правил личной гигиены.

Комплекс профилактических противоэпидемических мероприятий направленных на предупреждение заноса и распространения инфекционных болезней людей и животных, проводится по трем основным направлениям;

- мероприятия по устранению инфекции;
- разрыв путей переноса возбудителей инфекции;
- меры по повышению невосприимчивости людей и животных;

Он заключается в выполнении следующих групп мероприятий:

- лабораторная диагностика;
- санитарное просвещение;
- плановая иммунизация людей и животных;
- плановые санитарно-гигиенические, дезинфекционные и дезинсекционные мероприятия.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания в санитарном отношении.

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

Защитные мероприятия от опасных природных явлений на проектируемой

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							146
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

территории направлены на устранение основных причин опасных метеорологических процессов и должны быть разработаны в полном объеме на стадии рабочего проекта.

Мероприятия по гражданской обороне.

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.

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		147

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

### Мероприятий по пожарной безопасности

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.

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

- Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения.

Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты».

- Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений на предприятиях по обслуживанию автомобилей (промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны приниматься в соответствии с требованиями пункта 6.11.3 СП 4.13130.

- При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность подъезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям и доступа личного состава подразделений пожарной охраны в любое помещение.

- Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к общественным и жилым зданиям и сооружениям:

с двух продольных сторон - к зданиям многоквартирных жилых домов высотой 28 и более метров (9 и более этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, , органов управления учреждений высотой 18 и более метров (6 и более этажей);

со всех сторон - к односекционным зданиям многоквартирных жилых

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							148
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

домов, общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

Допускается предусматривать подъезд для пожарных машин только с одной стороны здания в случаях, если:

пожарный подъезд предусматривается к многоквартирным жилым домам высотой менее 28 метров (менее 9 этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, органов управления учреждений высотой менее 18 метров (менее 6 этажей);

- Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров. Конструкция дорожного покрытия проездов для пожарной техники должна проектироваться с учетом расчетной нагрузки от пожарных автомобилей.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. В этом случае конструкция покрытия тротуара должна соответствовать конструкции дорожного покрытия противопожарного проезда.

- Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания и сооружения должно быть:

для зданий высотой не более 28 м - не более 8 м;

для зданий высотой более 28 м - не более 16 м.

В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев (3 и более дерева, посаженные в один ряд на расстоянии до 5 м между ними).

- Территории городских округов, городских и сельских поселений должны быть обеспечены источниками наружного противопожарного водоснабжения в соответствии с требованиями СП 8.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности". К источникам наружного противопожарного водоснабжения относятся наружные водопроводные сети с пожарными гидрантами, водные объекты, используемые для целей пожаротушения в соответствии с законодательством Российской Федерации, противопожарные резервуары.

- Размещение предполагаемых объектов капитального строительства, 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

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							149
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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, в том числе с апартаментами (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. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, в некоторых местах включается тротуар, примыкающий к проезду.

- 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.

Подразделение пожарной охраны (пожарная команда №1493) расположено на ул. Кореновская 29, в 3х километрах от проектируемой территории. Дислокация подразделений пожарной охраны для территории жилой застройки соответствует условиям, при которых время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 10 минут.

Схема дислокации подразделений пожарной охраны Рис 7



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.

При оценке градостроительной документации и воздействии прилегающих территорий на состояние воздушного бассейна, включая выбросы от предприятий и крупных транспортных узлов, - основных источников загрязнения воздуха, промышленные площадки которых расположены на расстоянии менее 1000 м от границ проектируемого жилого района не выявлено. Производственных зон, генеральным планом города и ранее утвержденной документацией по планировке территории, на смежных участках не планируется.

Основные загрязняющие объекты на рассматриваемой территории – это общегородская улично-дорожная сеть. Проектом предусматривается озеленение улиц и дорог с целью снижения уровня загрязняющих веществ.

Насаждения размещают с учетом того, что растения должны выполнять двоякую функцию: защищать атмосферный воздух от загрязнения .

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

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 терри-

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		152

торий.

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно- градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа и создаваемых зеленых массивов вдоль балки Осечки. 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.*

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 аллейного типа или древесно-кустарникового типа.

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 нашей 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.

## **РАЗДЕЛ 7. МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ ЖИВОТНОГО МИРА И СРЕДЫ ИХ ОБИТАНИЯ**

В соответствии с частью 2 статьи 22 Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире» (далее – Федеральный закон № 52-ФЗ) при размещении, проектировании и строительстве населенных пунктов, предприятий, сооружений и других объектов должны предусматриваться и проводиться меро-

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							153
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

приятия по сохранению среды обитания объектов животного мира и условий их размножения, нагула, отдыха и путей миграции. Частью 1 статьи 56 Федерального закона № 52-ФЗ установлено, что юридические лица и граждане, причинившие вред объектам животного мира и среде их обитания, возмещают нанесенный ущерб добровольно либо по решению суда или арбитражного суда. Указанные нормы распространяются на все группы объектов животного мира без исключения (охотничьи ресурсы, позвоночные, беспозвоночные, занесенные и не занесенные в Красные книги Российской Федерации и Краснодарского края). В соответствии с пунктом 1.6 Требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи на территории Краснодарского края, утвержденных постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 23.08.2016 № 642, при проектировании объектов капитального строительства и иных сооружений любого типа, планировании иной хозяйственной деятельности, оказывающей воздействие на объекты животного мира и среду их обитания, необходимо производить оценку их воздействия на окружающую среду в части объектов животного мира и среды их обитания, предусматривать мероприятия по охране объектов животного мира и среды их обитания (в том числе компенсационные природоохранные мероприятия), а при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов – реализовывать упомянутые мероприятия. Не допускается осуществление хозяйственной и иной деятельности, оказывающей воздействие на объекты животного мира и среду их обитания (за исключением мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов) без планирования и реализации мероприятий по охране объектов животного мира и среды их обитания, согласованных с органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным в области 4 охраны и использования животного мира, сохранения и восстановления среды его обитания.

Воздействие на растительный и животный мир в процессе производства строительных работ носит прямой и косвенный характер. К основным видам прямых воздействий относятся:

- отчуждение территории под строительство линейного объекта;
- вырубка лесонасаждений и изменение характера землепользования на территории строительства и прилегающих землях;
- изменение рельефа и параметров поверхностного стока;
- шумовые, вибрационные, световые и электромагнитные виды воздействий.

К основным видам косвенных воздействий относятся:

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							154
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- изменение микроклимата;
- нарушение естественных путей миграции;
- уменьшение биологического разнообразия;
- загрязнение компонентов среды.

В границах проектируемой территории отсутствуют водные объекты, лесные объекты, в том числе растительные и животные объекты редкие и находящиеся под угрозой исчезновения, а также реликтовые растения.

Мероприятия, осуществляемые в целях охраны объектов растительного и животного мира включают:

- проведение компенсационных посадок зеленых насаждений (на землях населенных пунктов по согласованию с администрацией);
- компенсационные выплаты;
- озеленение территорий;
- соблюдение правил противопожарной безопасности.
- посадка и посев для насекомых аборигенных видов медоносных объектов растительного мира, характерных для Краснодарского края.
- проведение ежегодных и периодических работ по расчистке от древесно-кустарниковой растительности охранных зон линейных объектов вне периода размножения объектов животного мира;
- восстановление нарушенных естественных экологических систем путем осуществления посадки или посева древесных и травянистых растений, кустарников;
- исключение проезда транспорта вне транспортных путей;
- размещение грунта, строительных материалов на специально оборудованных площадках;

## РАЗДЕЛ 8. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Договора о комплексном развитии территории общей площадью 68,02 га, заключённого между Администрацией муниципального образования город Краснодар и обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КубаньСтройАгроРесурс» 30.08.2023г. № 786. утверждён график реализации комплексного развития территории Приложение №1,2,3, определяющий сроки подготовки документации, строительства и ввода объектов в эксплуатацию и поэтапную его реализацию. График реализации комплексного развития территории предлагает поэтапную последовательность осуществления

						ДПТ-23-04-ПЗ-2	Лист
							155
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

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

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

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

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

Проектирование и строительство предполагается вести в несколько этапов. Ввод в эксплуатацию объектов коммунальной , транспортной инфраструктур производится по мере готовности и обеспечивается до завершения строительства последнего объекта капитального строительства, не относящегося к таким объектам, в соответствии с договором КРТ при условии соблюдения требований , предусмотренных графиком. Допускается поэтапный ввод жилых объектов в эксплуатацию по мере готовности этих объектов и при условии, что они обеспечены объектами социального назначения и нормируемыми элементами благоустройства внутри дворовой территории в соответствии с договором КРТ при условии соблюдения требований предусмотренных графиком.