

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

Основная (утверждаемая) часть

Том I

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

Основная (утверждаемая) часть

Том I

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-1

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	Пояснительная записка	

Раздел 1

Графическая часть

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



Раздел 2

Текстовые материалы
(основная утверждаемая часть)

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		5

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....7

РАЗДЕЛ 1.Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структур.

1.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории в том числе о плотности и параметрах застройки..... 9

1.2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....30

1.3. Положения о характеристиках объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры)..... 34

РАЗДЕЛ 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

.....43

РАЗДЕЛ 3. Основные технико-экономические показатели проекта.....47

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		6

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории 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), выполняется 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:

- 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-1	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- 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» (с изменениями на 23 июня 2022 года);
- Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04. 2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»(с изменениями на 31 августа 2023 года приказ № 129)
- Схема территориального планирования Краснодарского края, утверждена Постановлением администрации Краснодарского края от 10.05.2011г. № 438 (с изменениями на 30.12.2022г);
- Генеральный план г. Краснодар утверждён Решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п1;
- 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-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

РАЗДЕЛ 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структур.

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

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

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

23:43:0118001:7085, 23:43:0118001:331, 23:43:0118001:6550,
23:43:0118001:6549, 23:43:0118001:19396, 23:43:0118001:19398
23:43:0118001:19401, 23:43:0118001:19397, 23:43:0118001:19400
23:43:0118001:19399, 23:43:0118001:9156, 23:43:0118001:9150

Планировочное решение.

Планировочное решение территории выполнено в соответствии с положениями генерального плана города Краснодара, градостроительным зонированием территории, определённым правилами землепользования и

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		9

застройки города Краснодара и концепцией о комплексном развитии территории, выполненной на основании договора, заключенного между Администрацией МО город Краснодар и ООО СЗ «КубаньСтройАгроРесурс» от 30.08.2023г. № 786.

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

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.

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

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

Линии отступа от красных линий устанавливаются в соответствии с правилами землепользования и застройки города Краснодара (в ред. Решения городской Думы Краснодара от 22.07.2021 N 17 п.19).

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

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

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- зона транспортной инфраструктуры

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Краснодар, (в редакции Решения городской Думы Краснодара от 22.07.2021 N 17 п.19), проектируемая территория расположена в следующих территориальных зонах:

Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами

(высотой здания не более 63 м)

Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домам

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

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

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

Т-1. Зона транспортной инфраструктуры

Для территориальных зон правилами землепользования и застройки установлены градостроительные регламенты, определяющие правовой режим земельных участков и объектов капитального строительства расположенных в их границах.

Градостроительный регламент территории

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства, планируемых к размещению в границах территории комплексного развития, установлены в соответствии с градостроительными регламентами правил землепользования и застройки города Краснодара Таблица 1

Ж-3. Зона застройки средне этажными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования

1	2	3
Средне этажная жилая застройка	2.5	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.

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

		<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 условиях сложившейся застройки:</p> <p>допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов;</p> <p>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>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%, до 40% - в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.</p> <p>6. Коэффициент плотности застройки земельного участка определяется проектом планировки территории, с учетом соблюдения коэффициента плотности застройки квартала в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и не может превышать для застройки одного участка:</p> <p>5 - 6 этажей - 1,4;</p> <p>7 - 8 этажей - 1,6.</p>				
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>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению. 4. Предельная высота зданий, строений и сооружений - не подлежит установлению.</p>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-23-04-ПЗ-1
						Лист
						12

		<p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>				
Хранение 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>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>				
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>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;</p> <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;</p>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-23-04-ПЗ-1 <div>Лист</div> <div>13</div>

		<p>свыше 500 до 600 мест - 55 кв. м; свыше 600 до 800 мест - 45 кв. 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.</p> <p>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. 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.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>4. Максимальное количество 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%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>					
Площадки для занятий	5.1.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист 14

спортом		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. Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее 10 - 40 м. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению. 5. Предельный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.			
Улично-дорожная сеть	12.0.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 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.			
Благоустройств о территории	12.0.2				
Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м) Основные виды разрешенного использования:					
1	2	3			
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6.	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. 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			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
ДПТ-23-04-ПЗ-1					Лист
					15

		<p>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>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9</p> <p>4. Максимальная высота - 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли.</p> <p>5. Возможно размещение высотных доминант до 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части таких зданий и не более 63 м; при подсчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается. Устройство высотных доминант не допускается ближе 50 м до зон застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.</p> <p>6 Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%, до 40% - в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.</p>					
Хранение автотранспорта	2.7.1.1	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - не подлежит установлению; максимальная площадь -15000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; 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>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>					
Здравоохранение	3.4	<p>1. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования».</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>					
						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

		<p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц строений, сооружений – 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) 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 надземных этажей зданий, строений, сооружений – 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>				
Дошкольное, начальное 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>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-23-04-ПЗ-1 <div>Лист</div> <div>17</div>

		<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 - 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>					
Магазины	4.4	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежат 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),</p>					
						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		18

		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 - 40%. 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%.					
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. Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее 10 - 40 м. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению. 5. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.					
Улично-дорожная сеть	12.0.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 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					
Благоустройство территории	12.0.2						
Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования(парки, скверы, бульвары, сады) Основные виды разрешенного использования:							
						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

		<p>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> <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:</p> <p>дошкольной организации - 3;</p> <p>общеобразовательных организаций - 3;</p> <p>организации дополнительного образования - 4.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:</p> <p>дошкольной образовательной организации - 40%;</p> <p>общеобразовательной организации - 40%;</p> <p>организации дополнительного образования детей - 60%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.</p>					
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>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению. 4. Предельная высота зданий, строений и сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</p> <p>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>					
Площадки для	5.1.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							21

занятий спортом		<p>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>
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>
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>

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

Основные виды разрешенного использования

1	2	3
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>3. Предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>
Улично-дорожная сеть	12.0.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений,</p>

						ДПТ-23-04-ПЗ-1		Лист
								22
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

		сооружений - не подлежит установлению. 4. Предельный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.				
<p align="center">Т-1. Зона транспортной инфраструктуры Основные виды разрешенного использования</p>						
1	2	3				
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.</p> <p>3. Предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>				
Улично-дорожная сеть	12.0.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 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>				
<p align="center">Параметры развития территории</p> <p>В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» и приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года N 738/пр проектом планировки территории предусмотрено установления следующих элементов планировочной структуры:</p>						
						ДПТ-23-04-ПЗ-1
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
						Лист
						23

- Квартал — основной элемент планировочной структуры застройки жилой зоны, размеры территорий которого составляют до 5 га. В квартале выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных домов или групп жилых домов в соответствии с проектом межевания территории.

- Улично-дорожная сеть, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр.

- Территория общего пользования, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр. К территориям общего пользования относятся формируемые парки, скверы, бульвары.

Плотность и параметры застройки территории.

Согласно СП42.13330.2016

Основными показателями плотности застройки являются:

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

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

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							24
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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

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

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		25

- 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.

Расчётная численность 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. 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 $P/22$, где P площадь квартир. Расчётное количество населения проектируемой территории, составит 17415 человека.

Расчётный показатель плотности населения в границах территории комплексного развития составляет; $17415 \text{ чел.} / 68,02 \text{ га.} = 256 \text{ чел/га}$

Параметры застройки жилой зоны.

Предельные параметры застройки жилой зоны определены Правилами землепользования и застройки города Краснодар для объектов капитального строительства и земельных участков:

Среднеэтажной жилой застройки

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

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		26

2. Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельных участков - 4000 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков - 25000 кв. м.

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

4. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%

Многоэтажной жилой застройки

1. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.

Максимальная высота - 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли. Возможно размещение высотных доминант до 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части таких зданий и не более 63 м; при подсчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается.

2. Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельных участков - 7000 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков - 25000 кв. м.

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

4. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

5. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц в г. Краснодар - 25 м

Проектом предусмотрено строительство среднеэтажных многосекционных жилых домов с количеством этажей 1 – 8 и многоэтажных многосекционных жилых домов с количеством этажей 9 с размещением высотной доминанты 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части такого здания. Размещение высотных доминант до 18 этажей не

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		27

превышает 35% от площади застройки надземной части таких зданий.

Площадь озеленения придомовых территорий среднеэтажной жилой застройки, из расчёта 15% территории, составит : $77032 \text{ м}^2 \times 15\% = 11555 \text{ м}^2$

Площадь озеленения придомовых территорий многоэтажной жилой застройки, из расчёта 15% территории, составит : $151086 \text{ м}^2 \times 15\% = 22663 \text{ м}^2$

Площадки придомовых территорий

Состав и размеры площадок на придомовой территории, планируемых к размещению многоквартирных жилых домов, приняты в соответствии с таблицей 39 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, из расчёта площади квартир равной 383129 кв. м

Обеспеченность многоквартирных жилых домов придомовыми площадками

Таблица 2

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

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

Озеленение территорий общего пользования

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 м² 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, (НГП Краснодарского края в редакции приказа № 330 от 14.12.2021 г пункт 38.2), озеленение земельного участка - высадкой посадочного материала из расчёта 7,5 деревьев на 1000 м², 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 м², лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см , (НГП Краснодарского края в редакции приказа № 330 от 14.12.2021 г., таблица 52. Примечание 3.)

При комплексном развитии территории допускается сокращение озеленённых территорий общего пользования жилого района , но не более чем на 50 % при высадке деревьев на проектируемой территории , в том числе в границах территории общего пользования , из расчёта 1 дерево на 20 м².

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

Компенсация недостающей площади озеленения осуществляется путём высадки в границах территории общего пользования деревьев в количестве 588 штук, из расчёта компенсации 11761 м² нормативной площади озеленения.

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

Перечень объектов капитального строительства определён Договором о комплексном развитии территории 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 и плоскостных сооружений Таблица 3

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							29
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

№ объек та на схеме	Вид объекта недвижимости	Колич. надзем- ных этажей	Площадь застройки м. кв.	Площадь квартир м. кв.	Площадь коммер- ческая м. кв.	Площадь территории м.кв.
1	2	3	4	5	6	7
Квартал жилой застройки № 1						
34	Школа 1850 мест, дополнительное образование 1665 мест (№34)	4	16247,2	-	-	40618
Квартал жилой застройки № 2						
50	Плоскостные спортивные сооружения	-	-	-	-	3000
38	Лос №38 и КНС		По ТЗ		-	1300
Квартал жилой застройки № 3						
33	Детский сад 350 мест сад (№33)	3	5494,4	-		13736
Квартал жилой застройки № 4						
21	Парковка многоуровневая № 21	6	2446,9	-	-	5000
22	Парковка многоуровневая № 22	6	2574,1	-	-	5000
23	Парковка многоуровневая № 23	6	2574,1	-	-	5000
31	Парковка многоуровневая № 31, Спортзал 600 м2	6	2574,1	-	-	5000
32	Пункт редуцирования газа, Котельная № 32	По ТЗ	По ТЗ	-	-	4767
47	Плоскостные спортивные сооружения		-	-	-	3008
Квартал жилой застройки № 5						
30	Жилой комплекс Литер 17	8	4979,7	22297,3	3176,5	16465

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							30
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата		

1	2	3	4	5	6	7
24	Жилой комплекс Литер 12	8	2606,5	10827,1	1760,4	8994
Квартал жилой застройки № 6						
25	Жилой комплекс Литер 13	8	3903,2	16633,2	2594,9	10781
	Подземная автостоянка Литер С8	-1	208,9	-	-	-
29	Жилой комплекс Литер 16	8	3272	13625	2068,7	9038
	Подземная автостоянка Литер С9	-1	191,4	-	-	-
35	Жилой комплекс Литер 18	8	1014,8	4813,2	707,6	5094
Квартал жилой застройки № 7						
39	Парковка многоуровневая с коммерцией № 39	6	2446,9	-	1804,4	5000
36	Жилой комплекс с помещением библиотеки 940 м2, литер 19	8	2796,1	12352,3	1746,9	9525
	Подземная автостоянка Литер С10	-1	215,4	-	-	-
Квартал жилой застройки № 8						
28	Детский сад 350 мест (№ 28)	3	5387,2	-	-	13469
26	Жилой комплекс Литер 14	8	3093,2	13039,6	2081,1	7710
	Подземная автостоянка Литер С11	-1	191,4	-	-	-
27	Жилой комплекс Литер 15	8	3174	13166,5	2000,4	9425
	Подземная автостоянка Литер С12	-1	191,4	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7
Квартал жилой застройки № 9						
20	Жилой комплекс Литер 11	9,18	5511,2	37689,2	3495,1	16729
	Подземная автостоянка Литер С7	-1	268,6	-	-	-
19	Парковка многоуровневая с коммерцией № 19	8	2446,9	-	1766,9	4431
46	Плоскостные спортивные сооружения	-	-	-	-	3037
Квартал жилой застройки № 10						
18	Жилой комплекс Литер 10	9,18	5874,8	35760,2	3778,5	18470
	Подземная автостоянка Литер С6	-1	291	-	-	-
Квартал жилой застройки № 11						
16	Жилой комплекс литер 9	9,18	5511,2	37689,2	3495,1	17571
	Подземная автостоянка Литер С5	-1	268,6	-	-	-
17	Детский сад 350 мест (№17)	3	5324,4	-	-	13311
Квартал жилой застройки № 12						
6	Жилой комплекс Литер 6	9,18	3544,5	20168,3	2321,6	11697
Квартал жилой застройки № 13						
5	Жилой комплекс с нежилыми помещениями для адм. 90 м2 Литер 5	9,18	3648,1	20203,1	2527,8	11265
	Подземная автостоянка Литер С4	-1	268,5	-	-	-
Квартал жилой застройки № 14						
15.1	Парковка многоуровневая с коммерцией № 15.1	8	2593,38	-	1900,4	4383

1	2	3	4	5	6	7
15.2	Парковка многоуровневая с коммерцией № 15.2	8	2593,38	-	1900,4	4238
15.3	Парковка многоуровневая с коммерцией № 15.3	8	2593,38	-	1900,4	4648
Квартал жилой застройки № 15						
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 автостоянка Литер С3	-1	443,1	-	-	-
8	Жилой комплекс и помещение почты Литер 8	9,18	3298,5	18551,9	2296,9	11859
9.1	Торговый центр № 9.1	4	957,3	-	4080,3	3066
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 автостоянка Литер С1	-1	239,1	-	-	-
3	Жилой комплекс литер 3	9,18	4462,1	28650,6	3097,8	17374
	Подземная автостоянка Литер С2	-1	239,1	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7
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
Квартал жилой застройки № 18						
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

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

Размещение объектов капитального строительства производственного

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							34
Изм.	Кол.уч.	Лист	№доку.	Подп.	Дата		

назначения не планируется.

1.2. Положения о характеристиках объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

(в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры).

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Проектным решением развития коммунальной инфраструктуры, планируется построить:

1. Объекты инженерной инфраструктуры согласно техническому заданию:

- котельная и пункт редуцирования газа
- ливнёвые очистные сооружения с насосной станцией

2. Инженерные коммуникации для обеспечения:

- электроснабжения в объёме -10029 кВт
- теплоснабжения в объёме – 2,371 Гкал/ч
- водопотребления в объёме - 5162,7м³/сут.
- водоотведения в объёме – 4832,3м³/сут.
- санитарной очистки территории в объёме – 152,1 м. куб. в сутки

Протяжённость сетей составит:

- Электроснабжения – 3,3 км
- Газоснабжения - 0,5 км
- Теплоснабжения - 3,0 км
- Водоснабжения - 3,4 км
- Бытовой канализации - 3,4 км

Потребность их в обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры будут уточнены на последующих стадиях проектирования в зависимости от характеристик и специфики каждого конкретного объекта капитального строительства.

Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		35

Улично-дорожная сеть в границах территории комплексного развития 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/1км.кв.

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

Таблица 4

Категория дорог и улиц	Ширина в красных линиях, М	Ширина полос движения М	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара, М	Ширина велодорожки , 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
Проезд					
Проезд	9	3,5	1	1,5	-

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

Показатели расчётной обеспеченности территории жилой застройки машино-местами для хранения и стоянки личного автотранспорта определены 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) в соответствии с формулой :

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

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

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

k1= 348 обеспеченность населения личными автомобилями (в автомобилях на тысячу человек).

k2-0.8 доля парковочных мест в границах проекта планировки территории, которые находятся в пределах улично-дорожной сети многоквартирной застройки. Согласно НГП Краснодарского края в редакции приказа № 222 от 19.02.2022г. Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края .

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 парковочных мест Таблица 5

№	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.	1 м. место	383129м2	639

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		37

		площади квартир			
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

Организация парковочных мест Таблице 6

№	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 многоуровневая с коммерцией № 15.1	8	10937,3	271
			10937,3	271
15.2	Парковка многоуровневая с коммерцией № 15.2	8	10937,3	271
			10937,3	271
15.3	Парковка	8	10937,3	271

	многоуровневая с коммерцией № 15.3		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
б/н	Парковки плоскостные	-	12678	507

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

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							39
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Проектом предусмотрено размещение в границах карманов улиц и дорог 124 м. места. для посадки и высадки пассажиров дошкольных и общеобразовательных организаций .

Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Образовательные организации

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

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

Таблица 7

Возраст лет	Городское население	Возраст лет	Городское население
1	2	1	2
Все население	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		

Объекты дошкольного образования

Минимально допустимый уровень обеспеченности дошкольными образовательными организациями определяется по формуле:

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

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

Н - общее количество населения 1121291 чел

К- количество детей одного возраста

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

Максимально допустимый уровень территориальной доступности:

- 300 м. в зоне многоэтажной застройки

- 400 м. в зоне среднеэтажной застройки

Расчётное количество мест дошкольных образовательных организаций составит $17,415 \times 71 = 1237$ место

Где 17,415 тыс чел.- расчётная численность населения.

Расчётная площадь территории дошкольных образовательных организаций составит $1237 \times 38 = 47006$ м²

Где 38 м²- площадь территории на одного ребёнка.

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

Объекты общеобразовательных организаций.

Минимально допустимый уровень обеспеченности общеобразовательными организациями определяется по формуле:

$$((K7+ K8+ K9+ K10+ K11+ K12+ K13+ K14+ K15)+ (K16+ K17) 0, 75)) 1000$$

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

N

= 113 мест на 1000 жителей

Н - общее количество населения 1121291 чел

К- количество детей одного возраста

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

Максимально допустимый уровень территориальной доступности:

- 500 м. в зоне многоэтажной застройки

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							41
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- 650 м. в зоне среднеэтажной застройки

Расчётное количество мест общеобразовательных организаций составит $17,415 \times 113 = 1968$ мест

Где 17,415 тыс чел.- расчётная численность населения.

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 $\times 23 \text{ м}^2 = 25300 \text{ м}^2$

- для школы на 1850 мест $\times 18 \text{ м}^2 = 33300 \text{ м}^2$

где 18 м² и 23 м² - площадь территории на одного ребёнка.

Объекты дополнительного образования

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

Нормативная потребность обеспечивается за счет размещения организаций дополнительного образования в 2х общеобразовательных организациях, в одной 1665 мест и во второй 940мест.

Объекты здравоохранения.

Обеспеченность объектами здравоохранения, амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники), рассчитывается согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, из расчёта минимально допустимого уровня обеспеченности-18 посещений в смену на 1000 человек взрослого населения и 14 посещений в смену детей. Расчётная потребность для населения 17,415 тыс. чел. составит:

- 314 посещений в смену для взрослого населения

- 244 посещений в смену для детей.

Общая потребность в амбулаторно-поликлинических организациях составит 558 посещ. в смену.

Генеральным планом города Краснодар (утверждён Решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п1) в границах проектируемой

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							42
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

территории не предусмотрено размещение объектов здравоохранения.

Проектным решением предложено размещение медицинского учреждения на земельном участке площадью 6603м², в соответствии с договора о комплексном развитии территории, заключённым между Администрацией МО город Краснодар и ООО СЗ «КубаньСтройАгроРесурс».

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

Объекты физической культуры и массового спорта.

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

- Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона, 123,9 м² площади пола на 1000 человек.

Расчетная площадь помещения для физкультурно-оздоровительных занятий составит $17415 \times 123,9/1000 = 2158 \text{ м}^2$

Где 17415 тыс чел.- расчётная численность населения

- Территория плоскостных спортивных сооружений квартального (микрорайонного) значения 412,5 м² на 1000 человек

Расчетная территория плоскостных спортивных сооружений составит $17415 \times 412,5/1000 = 7184 \text{ м}^2$

Где 17415 тыс чел.- расчётная численность населения

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

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.

Местными нормативами градостроительного проектирования, при

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		43

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 библиотечного обслуживания

Размещение объекта библиотечного обслуживания предусмотрено в нежилых помещениях на первом этаже многоквартирного дома, общей площадью не менее 940 кв. м., достаточных для размещения библиотеки – 90 тыс. единиц хранения, в соответствии с техническим заданием выданным Администрацией города.

Объекты обслуживания населения

Объекты культурно-бытового назначения, размещаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилой застройки. Магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, кафе расположены в торговых центрах и коммерческих помещениях первых этажей жилой застройки. Во встроенных помещениях запланировано размещение участкового пункта полиции, помещения для нужд администрации и помещения пункта почты. Общая площадь коммерческих площадей и магазинов составляет 61854,2 м. кв.

Объекты пожарной безопасности

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

- 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.

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							44
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- 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 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.

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.

Параметры и характеристики объектов социальной инфраструктуры
Таблица 8

№	Наименование	Количество надземных	Площадь застройки	Площадь территории	Параметры
---	--------------	----------------------	-------------------	--------------------	-----------

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
							45
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

		этажей	м. кв.	м. кв.	
Объекты регионального значения					
1	Поликлиника	По заданию	По заданию	6603	560 посещ.
Объекты местного значения					
1	Общеобразовательная организация	4	16247,2	40618	1850 мест
2	Общеобразовательная организация	4	10122,4	25306	1100 мест
3	Дошкольная образовательная организация	3	5494,4	13736	350 мест
4	Дошкольная образовательная организация	3	5387,2	13469	350 мест
5	Дошкольная образовательная организация	3	5324,4	13311	350 мест
6	Дошкольная образовательная организация	3	4592,4	11481	300 мест
7	Дошкольная образовательная организация	3	3803,6	9509	250 мест
8	Организация дополнительного образования	Помещения школы	-	-	1665 мест
9	Организация дополнительного образования	Помещения школы	-	-	940 мест
10	Спортивный зал	Встроенное помещение	-	-	600 м. кв. пола
11	Плоскостные спортивные сооружения		-	22131	На 8ми площадках
12	Библиотека	Встроенное помещение		-	90 тыс. единиц хранения, 940 кв.м
13	Спортзал	1 эт.			

		многоуровневой парковки		-	600 м2
14	Нежилые помещения для нужд адм.	Встроенное помещение	-	-	90 м2
15	Нежилые помещения пункта почты	Встроенное помещение	-	-	50 м2
16	Участковый пункт полиции	Встроенное помещение	-		140 м2
17	Пункт редуцирования газа, Котельная № 32	По ТЗ	По ТЗ	4767	Согласно ТЗ
18	ЛОС №38 и КНС	По ТЗ	По ТЗ	1300	Согласно ТЗ

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

Этапы проектирования объектов капитального строительства:

1. Проведение кадастровых работ – образование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Образование земельных участков осуществляется в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации. Постановка образованных 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. 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

						ДПТ-23-04-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		47

коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

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.

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

№ объекта на схеме	Объект недвижимости	Параметры	Количество строений
Первая очередь строительства			
1	Жилой комплекс литер 1	9,18 эт.	2
2	Жилой комплекс литер 2	9,18 эт.	4
3	Жилой комплекс литер 3	9,18 эт.	4
4	Жилой комплекс с помещениями участкового пункта полиции 140 м2 литер 4	9,18 эт.	2
5	Жилой комплекс с нежилыми помещениями для нужд адм. 90 м2 литер 5	9,18	1
6	Жилой комплекс литер 6	9,18	1

7	Жилой комплекс литер 7	9,18	5
8	Жилой комплекс и помещение почты литер 8	9,18	3
9	Парковка многоуровневая с коммерцией № 15.1	8 эт. 271 м/мест 271 м/мест	2
10	Парковка многоуровневая с коммерцией № 15.2	8 эт. 271 м/мест 271 м/мест	2
11	Парковка многоуровневая с коммерцией № 15.3	8 эт. 271 м/мест 271 м/мест	2
12	Парковка многоуровневая с коммерцией № 13	8 эт /457 м.мест	1
13	Школа и дополнительное образование	4 эт/ 1100 мест 940 мест	1
14	Детский сад	3 эт. /250 мест	1
15	Детский сад	3 эт/ 300 мест	1
16	Поликлиника № 10	560 посещ.	1
17	Торговый центр № 9.1	4 эт/ 957,3 м2	1
18	Торговый центр № 9.2	4 эт/ 421 м2	1
19	Магазин № 3,1	1 эт/ 107,6 м2	1
20	Магазин № 3.2	1 эт/107,6 м2	1
22	Магазин № 3.3	1эт/107,6 м2	1
23	Плоскостные спортивные сооружения	3000 м2	1
24	Плоскостные спортивные сооружения	3029 м.2	1

25	Плоскостные спортивные сооружения	1310 м.2	1
26	Плоскостные спортивные сооружения	2992 м2	1
27	Плоскостные спортивные сооружения	2755 м2	1
28	Пункт редуцирования газа, Котельная №32		2
29	ЛОС (№38) и КНС		2
30	Подземная автостоянка Литер С1	-1эт./128 м/мест	1
31	Подземная автостоянка Литер С2	-1эт./128 м/мест	1
32	Подземная автостоянка Литер С3	-1эт./188 м/мест	1
33	Подземная автостоянка Литер С4	-1 эт./86 м/мест	1
34	Инженерные сети		7.24 км
35	Озеленение		4,91 га
36	Улично-дорожная сеть		3,6 км

Вторая очередь строительства

1	Жилой комплекс литер 9	9,18 эт.	1
2	Жилой комплекс литер 10	9,18 эт.	3
3	Жилой комплекс литер 11	9,18 эт.	1
4	Жилой комплекс литер 12	8 эт.	1
5	Жилой комплекс литер 13	8 эт.	1
6	Жилой комплекс	8 эт.	1

	литер 14		
7	Жилой комплекс литер 15	8 эт.	1
8	Жилой комплекс литер 16	8 эт.	1
9	Жилой комплекс литер 17	8 эт.	4
10	Жилой комплекс литер 18	8 эт.	2
11	Жилой комплекс с помещением библиотеки 940 м2, литер 19	8 эт.	2
12	Школа и дополнительное образование	4 эт/1850 мест 1665 мест	1
12	Детский сад	3 эт/350 мест	1
14	Детский сад	3 эт/ 350 мест	1
15	Детский сад	3эт/ 350 мест	1
16	Плоскостные спортивные сооружения	3000 м2	1
17	Парковка многоуровневая № 21	6 эт/389 м/м	1
18	Парковка многоуровневая № 22	6 эт/485 м/м	1
19	Парковка многоуровневая № 23	6 эт/ 485 м/м	1
20	Парковка многоуровневая № 31 Спортзал	6 эт/ 485 м/м	1
21	Парковка многоуровневая с коммерцией № 39	6 эт/327 м.м.	1
22	Парковка многоуровневая с коммерцией № 19	8 эт/ 457 м.м.	1
23	Плоскостные спортивные сооружения	3037 м2	1

24	Плоскостные спортивные сооружения	3008м2	4
25	Подземная автостоянка Литер С5	-1эт./142 м/мест	1
26	Подземная автостоянка Литер С6	-1эт./202 м/мест	1
27	Подземная автостоянка Литер С7	-1эт./142 м/мест	1
28	Подземная автостоянка Литер С8	-1эт./95 м/мест	1
29	Подземная автостоянка Литер С9	-1эт./67 м/мест	1
30	Подземная автостоянка Литер С10	-1эт./75 м/мест	1
31	Подземная автостоянка Литер С11	-1эт./54 м/мест	1
32	Подземная автостоянка Литер С12	-1эт./70 м/мест	1
33	Инженерные сети		6,36 км
34	Озеленение		4,31 га
35	Улично-дорожная сеть		3,5 км

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-23-04-ПЗ-1

Лист

52

РАЗДЕЛ 3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Таблица 10

№	Показатели	Единица измерения	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Расчётные показатели	Фактические показатели
1	Площадь территории в границах комплексного развития	Га.			68,02
2	Население территории				
2.1	Численность населения	Тыс. чел.		17415	17415
2.2	Плотность населения	Чел/га		256	256
3	Потребность в объектах социального назначения				
3.1	Поликлиника	Посещ. в смену	Взрослые 18 Дети 14	558	560
3.2	Дошкольные образовательные учреждения	Мест /1000чел.	71	1237	1600
3.3	Общеобразовательные организации	Мест /1000чел.	113	1968	2950
3.4	Плоскостные спортивные сооружения	Га.	0,1	2,13	2,21
4	Жилой фонд				
4.1	Жилищный фонд	Тыс. м. кв.		383,129	383,129
5	Этажность жилого фонда				
5.1	Многоэтажная жилая застройка	Этажей		9 с размещением высотной доминанты 18 этажей но не более 35% от площади	9 с размещением высотной доминанты 18 этажей но не более 35% от площади застройки

				застройки	
5.2	Среднеэтажная жилая застройка	Этажей		8	8
6	Жилищная обеспеченность на 1 тыс чел.	м. кв.	22	22	22
8	Коммерческая площадь	м. кв.		61854,2	61854,2
9	Парковки				
9.1	Уровень обеспеченности автомобилями	Авто.	348 Авто. на 1000 жителей		
9.2	Количество парковочных мест	м/мест		7568	7568
9.3	Парковочные места, предназначенные для постоянного хранения автомобилей	м/мест		5568	5568
9.4	Гостевые парковки	м/мест	1 на 600 м.кв. жилой площади	639	639
9.5	Парковочные места для коммерческих помещений	м/мест	1 на 50 м площади помещений	1237	1237
9.6	Парковочные места, предназначенные для социальных объектов (ДОО, ОО)	м/мест	Для ДОО- 5 на 100 детей ОО- 15 на 1 тыс учащихся	124	124
10	Озеленение				
10.1	Озеленённых пространств общего пользования	га	6 м. кв/чел	10,449	9,273
10.2	Количество деревьев	шт	7,5 на 1000 м2	784	696
10.3	Дополнительная (компенсационная) высадка деревьев	шт	1 дерево на 20 м.кв	588	588