



**Россия**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Линии города»**  
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20  
ИНН 2312309253 КПП 231201001  
ОГРН 1222300019699

---

---

**Проект планировки территории в целях внесения  
изменений в проект планировки территории в составе  
документации по планировке территории, расположенной  
в посёлке Берёзовом по улице имени Профессора  
Малигонова, 62, 40, в Берёзовском сельском округе  
муниципального образования город Краснодар**

**1/21/06-2024-ППТ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть**

Положения о территориальном планировании  
Графическая часть

**Том 1**

(лист 1)

Краснодар 2024



Россия  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Линии города»  
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20  
ИНН 2312309253 КПП 231201001  
ОГРН 1222300019699

**Проект планировки территории в целях внесения  
изменений в проект планировки территории в составе  
документации по планировке территории, расположенной в  
посёлке Берёзовом по улице имени Профессора Малигонова,  
62, 40, в Берёзовском сельском округе муниципального  
образования город Краснодар**

**1/21/06-2024-ППТ  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть**  
Положения о территориальном планировании  
Графическая часть

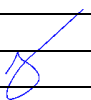
**Том 1**  
(лист 1)

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2024

Обозначение			Наименование					Примечание		
1/21/06-2024-ППТ-ПЗ 1			<p>Проект планировки территории</p> <p>Основная часть</p> <p>Положения о территориальном планировании</p> <p>Содержание тома</p> <p>Состав градостроительной документации</p> <p>1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами</p>							
						1/21/06-2024-ППТ-ПЗ 1				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
						Положения о территориальном планировании		Стадия	Лист	Листов
					ППТ			3	20	
Разработал		Рагозинский			08.24			ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Обозначение						Наименование				Примечание
						<p>коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения</p> <p>1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), в том числе для объектов местного значения</p> <p>1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур</p> <p>1.2.1 Развитие коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры</p> <p>1.2.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.</p> <p>1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.</p> <p>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</p>				
						1/21/06-2024-ППТ-ПЗ 1				Лист
										4

Обозначение		Наименование				Примечание	
1/21/06-2024-ППТ лист 1		3. Красные линии					
		ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:					
		Чертеж планировки территории. М 1:1000					
						Лист	
						1/21/06-2024-ППТ-ПЗ 1	5

Номер тома	Обозначение	Наименование				Примечание	
1	1/21/06-2024-ППТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть					
2	1/21/06-2024-ППТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть					
3	Приложение	Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям					
						1/21/06-2024-ППТ-ПЗ 1	Лист
							6

**1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

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

Проект планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки территории в составе документации по планировке территории, расположенной в посёлке Берёзовом по улице имени Профессора Малигонова, 62, 40, в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар разработан для выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (общественно-делового и коммерческого назначения), определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан на территорию общей площадью 5,79 га.

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар», в границах

проектируемой территории предусмотрена зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории расположен строящийся объект местного значения - объект культурно-просветительского назначения (библиотека на 90 тыс.ед.хранения) (предусмотренный к строительству постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 27.05.2021 № 2026 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в посёлке Берёзовом по улице имени Профессора Малигонова, 62, 40, в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар»), планируемые к размещению объекты регионального значения отсутствуют.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом. Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, на основании решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», проектируемая территория расположена в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

Для зон установлены соответствующие регламенты, учет которых необходим при размещении каждого конкретного объекта капитального строительства. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и планируемых к размещению объектов капитального строительства представлены в таблице 1.

**Параметры застройки жилых и общественно-деловых зон**

**Таблица 1- Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства**

Наименование ВРИ Описание ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>Зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-3</b>	
<b>Магазины (4.4)</b> Размещение объектов капитального строительства,	Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – 600 кв. м; максимальная площадь – 15000 кв. м.

<p>предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м. 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. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. Процент застройки подземной части не регламентируется. 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. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>
<p><b>Бытовое обслуживание (3.3)</b></p>	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 5000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м. 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 надземных этажей зданий, строений, сооружений – 8. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>
<p><b>Общественное питание (4.6)</b></p>	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 5000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</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 – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>
<p><b>Среднеэтажная жилая застройка (2.5)</b></p> <p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях много-квартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома</p>	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – 4000 кв. м;</p> <p>в случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введён в эксплуатацию) минимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>в случае образования земельного участка под объектом капитального строительства, разрешение на строительство которого выдано до вступления в силу настоящих Правил минимальная площадь – в соответствии с градостроительным регламентом, действовавшим в период выдачи разрешения на строительство; максимальная площадь – 25000 кв. м.</p> <p>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; 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>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>Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 8.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10 %, до 40 % – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>
<p><b>Здравоохранение (3.4)</b></p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 3.4.1 – 3.4.2</p>	<p>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>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 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>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>вующих 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>Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 8.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки под- земной части не регламентируется.</p> <p>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>Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>
<p><b>Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)</b></p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом</p>	<p>Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций и организаций дополнительного образования устанавливаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13.</p> <p>Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для размещения организаций дополнительного образования не подлежат установлению, в случае их размещения на едином земельном участке с общеобразовательной организацией или дошкольной образовательной организацией.</p> <p>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 населённых пунктах – 10 м.</p> <p>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 утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>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>Максимальное количество надземных этажей – 5.</p>
<p><b>Объекты культурно- досуговой деятельности (3.6.1)</b></p> <p>Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев</p>	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>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</p>


	<p>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>Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 8.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки под- земной части не регламентируется.</p> <p>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>Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>
<p><b>Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)</b></p> <p>Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)</p>	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <p>в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;</p> <p>в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) 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>Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>Предельная высота зданий, строений и сооружений – не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки под- земной части не регламентируется.</p> <p>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><b>Благоустройство территории (12.0.2)</b></p> <p>Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов</p>	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>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>Максимальное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.</p>


Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Размер санитарно-защитных зон производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ земельных участков дошкольных и общеобразовательных организаций, медицинских организаций и организаций отдыха следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 или по расчету с учетом обеспечения требований, приведенных в СанПиН 1.2.3685, СанПиН 2.1.3684

Плотность застройки жилых, общественно-деловых зон следует принимать с учетом установленного функционального зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

### **Плотность застройки территории**

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.

Коэффициент застройки:

$$10087 \text{ кв.м} / 57908 \text{ кв.м} = 0,17, \text{ где}$$

10087 кв.м – площадь застройки;

57908 кв.м – площадь зоны застройки среднеэтажными жилыми домами.

Коэффициент плотности застройки:

$$27165 \text{ кв.м} / 57908 \text{ кв.м} = 0,47, \text{ где}$$

27165 кв.м – суммарная поэтажная площадь зданий;

57908 кв.м – площадь зоны застройки среднеэтажными жилыми домами.


Площадь застройки, а так же общая площадь зданий уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

В связи с тем, что проектом не предусматривается размещение новой жилой застройки плотность населения принимается в соответствии с существующей и строящейся жилой застройкой.

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

В границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:18155 проектом предусматривается размещение двух объектов капитального строительства общественно-делового и коммерческого назначения, размещение тридцати четырех плоскостных парковок, благоустройство и озеленение участка (озеленение земельного участка не менее 15 %).

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

**Таблица 2 - Характеристика объекта капитального строительства (общественно-делового и коммерческого назначения № 1 по экспликации)**

№ п/п	Наименование показателя	Ед.измерения	Примечания
1	Площадь застройки	кв.м	900
2	Общая площадь	кв.м	850
3	Строительный объем	куб.м	5400
4	Количество надземных этажей	шт.	1
5	Высота	м	6

**Таблица 3 - Характеристика объекта капитального строительства (общественно-делового и коммерческого назначения № 2 по экспликации)**

№ п/п	Наименование показателя	Ед.измерения	Примечания
1	Площадь застройки	кв.м	900
2	Общая площадь	кв.м	850
3	Строительный объем	куб.м	5400
4	Количество надземных этажей	шт.	1
5	Высота	м	6

На стадии разработки проектной документации характеристики объекта капитального строительства могут уточняться (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, этажность и так далее).

### **1.2.1 Развитие коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры**

#### **Коммунальная инфраструктура**

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

По СП 20.13330.2016 для г. Краснодара принимаются:

- снеговой район – II
- ветровой район по средней скорости ветра, м/сек, за зимний период – 5.
- ветровой район по давлению ветра IV;
- по толщине стенки гололеда III;
- по среднемесячной температуре воздуха (°C), в январе - район 0°;
- по среднемесячной температуре воздуха (°C), в июле - район 25°;
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры (°C), в январе - район 15°;
- ветровой район III, расчетное значения ветрового давления 0,45 кПа (СНKK 20-303-2002);
- снеговой район II, расчетное значения веса снегового покрова земли 1,2 кПа (СНKK 20-303-2002);
- расчетная температура наиболее холодной пятидневки – «минус» 21°С;

Для данного района промерзание грунтов составляет 0,8 м (в соответствии с п. 5.5

СП 22.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83).

Зона влажности 3 (сухая) – СП 131.13330.2020 (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99).

Проектируемые объекты капитального строительства общественно-делового и коммерческого назначения обеспечиваются:

- электроснабжением – от существующей ТП за границей земельного участка;
- водоснабжением – источником являются кольцевые сети водопровода;
- водоотведением – от проектируемой застройки предусматривается в существующую ливневую сеть (точки присоединения принимаются за границами земельного участка);
- теплоснабжением – источником является существующая котельная за границей участка.

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

### **Транспортная инфраструктура**

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом. Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улицы имени Профессора Малигонова.

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспективного развития. Движение общественного пассажирского транспорта осуществляется по улице им. Профессора Малигонова, дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

Расчет количества парковочных мест:

Согласно решению городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар», на объекты торгового назначения с широким

ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярий, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские требуется 1м/м на 50м<sup>2</sup> общей площади.

Общая площадь проектируемых объектов составляет 1700 м<sup>2</sup>, следовательно требуется:

$1700/50=34$  машино-мест

Проектом предусмотрено 34 машино-мест.

**Социальная инфраструктура**

Обеспечение проектируемой территории объектами социальной инфраструктуры не предусматривается ввиду отсутствия новых объектов жилого назначения в границах проектируемой территории.

**1.2.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.**

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в проекте планировке территории они не приводятся.

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

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

Сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения в отношении проектируемой территории отсутствуют.

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории расположен строящийся объект местного значения - объект культурно-просветительского назначения (библиотека на 90 тыс.ед.хранения) (предусмотренный к строительству постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 27.05.2021 № 2026 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в посёлке Берёзовом по улице имени Профессора Малигонова, 62, 40, в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар»).

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального и местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся, в виду отсутствия планируемых к размещению объектов местного, регионального и федерального значения.

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

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

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

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

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

Этапы строительства объектов капитального строительства

Строительство объектов капитального строительства общественно-делового и коммерческого назначения **предусматривается в 1 этап.**

Объекты капитального строительства жилого, производственного и иного

назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в проекте планировке территории они не приводятся.

### **3. Красные линии**

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар.

Красная линия в районе проектируемой территории утверждена постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 27.05.2021 № 2026 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в посёлке Берёзовом по улице имени Профессора Малигонова, 62, 40, в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар».

Проектом не предусматривается отмена и установление красной линии.