

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и проект межевания территории)
«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО К
УЛ. ВОСТОЧНО-КРУГЛИКОВСКОЙ,
В ПРИКУБАНСКОМ ОКРУГЕ Г. КРАСНОДАРА»**

**ТОМ I.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Часть 2
Пояснительная записка**

Краснодар 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»**

Договор: Договор № 300421 от 30 декабря 2021 г.

Заказчик: ООО «Капитал Инвест»

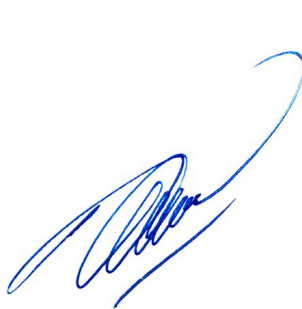
**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и проект межевания территории)
«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО К
УЛ. ВОСТОЧНО-КРУГЛИКОВСКОЙ,
В ПРИКУБАНСКОМ ОКРУГЕ Г. КРАСНОДАРА»**

**ТОМ I.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Часть 2
Пояснительная записка**

Директор

Архитектор



_____/ В.Б. Чуприн

_____/ А.А. Ляшенко

Краснодар 2023 г.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

ООО «Кубаньюгсервис»	
ГАП Архитекторы	А. А. Ляшенко А.С. Лыков
Кадастровый инженер	А. А. Радюк
Консультант. Текстовая часть (Том 1: Часть 1, Часть 3) Экономист	Н. П. Ляшенко

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ раздела	Наименование	Примечание
<u>Том I. Проект планировки территории</u>		
Часть 1	Основная часть проекта планировки территории. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия программы: NanoCAD, PDF
Часть 2	Основная часть проекта планировки территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
<u>Том II. Проект планировки территории</u>		
Часть 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы NanoCAD, PDF
Часть 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
<u>Том III. Проект межевания территории</u>		
Часть 5	Основная часть проекта межевания территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
Часть 6	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы: NanoCAD, Word, PDF
Часть 7	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы: NanoCAD, Word, PDF

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Кол-во листов чертежа	Программа, формат электронной версии
ТОМ I Часть 1. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть					
1	Чертёж планировки территории	1:2000	ППТ-1	1	NanoCAD, PDF
ТОМ II. Часть 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть					
2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м	ППТ-2	1	NanoCAD, PDF
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2000	ППТ-3	1	NanoCAD, PDF
4	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000	ППТ-4	1	NanoCAD, PDF
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2000	ППТ-5	1	NanoCAD, PDF
6	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:2000	ППТ-6	1	NanoCAD, PDF
7	Схема планировочных и (или) объемно- пространственных решений застройки территории	1:2000	ППТ-7	1	NanoCAD, PDF
8	Архитектурно-планировочные решения, зелёный каркас планировочной структуры	1:2000	ППТ-8	1	NanoCAD, PDF
9	Схема планировочной структуры микрорайона с размещением жилых групп	1:2000	ППТ-9	1	NanoCAD, PDF
10	Схема планировочной структуры кварталов	1:2000	ППТ-10	1	NanoCAD, PDF

ТОМ III

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной версии	Кол-во листов
Часть 6. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.					
1	Чертеж межевания территории	1:2000	ПМТ-1	PDF, NanoCAD	1
Часть 7. Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.					
2	Чертеж межевания территории	1:2000	ПМТ-2	PDF, NanoCAD	1

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	6
ВВЕДЕНИЕ.....	7
1 ПОЛОЖЕНИЯ.....	9
1.1 Положения 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	9
Ж-4. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ВЫСОТОЙ ЗДАНИЯ НЕ БОЛЕЕ 63 М)	12
ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	40
МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА)	41
ДОШКОЛЬНОЕ, НАЧАЛЬНОЕ И СРЕДНЕЕ ОБЩЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ	42
МАГАЗИНЫ.....	44
ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ	44
ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАНЯТИЙ СПОРТОМ В ПОМЕЩЕНИЯХ	45
УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ	46
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....	50
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	62
ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ПАССАЖИРСКОГО ТРАНСПОРТА.....	68
КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....	70
1.2 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	72
ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	72
ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	73

Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Проект выполнен в соответствии со следующими нормативными актами с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ;
- Градостроительный Кодекс Краснодарского края от 21 июля 2008 года №1540-КЗ;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. №78 ст.32;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар от 19 июля 2012 г. №32 п.13;
- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Генеральный план муниципального образования город Краснодар от 02.09.2020г. №100п.1
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар от 30 января 2007 г. № 19 п.6.
- Документация по планировке территории в целях внесения изменений в проект планировки территории жилого района, прилегающего к ул. Восточно-Кругликовской,

в Прикубанском округе г. Краснодара, утверждённая постановлением администрации МО г.Краснодар от 19.08.2021 № 3603 и от 28.09.2022 № 4513.

- Проект межевания территории, ограниченной улицами Домбайской, Героев – Разведчиков, им.Героя Яцкова И.В., Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара от 23.05.2022 № 2135.

Разработчиком проекта планировки территории в составе документации по планировке территории является ООО «Кубаньюгсервис», ГАП Ляшенко Алексей Алексеевич, на основании договора № 300421 от 30 декабря 2021 г. с ООО «Капитал Инвест»

Графические материалы выполнены в системе NanoCAD.

Исходные данные:

- отчет по инженерно-геологическим изысканиям, ИП Прудников в 2023 году;
- Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее ГИСОГД);
- сведения Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 05.04.2022 г. №78-19-4631/22, от 07.04.2022 г. №78-19-4829/22 и от 07.04.2022 г. №78-19-4830/22.

1 ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Положения 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

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) «Внесение изменений в проект планировки территории жилого района, прилегающего к ул. Восточно-Кругликовской, в Прикубанском округе г. Краснодара», выполняется в целях обеспечения устойчивого развития территории, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Территория проектирования расположена в городе Краснодаре, северо-восточной части города, Прикубанском внутригородском округе. Ограничена улицами Восточно-Кругликовской, Домбайской, Героев-Разведчиков и Героя Яцкого.

В границы документации по планировке территории входят следующие участки расположения объектов капитального строительства (существующие и проектируемые)

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка
	Общественно-деловая группа 1 (существующая)	
1	23:43:0142047:1218	20 286 кв. м
	Жилая группа 2 (существующая)	
2	23:43:0142047:88	76 220 кв. м
	Жилая группа 3 (существующая)	
3	23:43:0142047:44294	1 721 кв. м
4	23:43:0142047:49901	367 кв. м
5	23:43:0142047:12667	2 000 кв. м
6	23:43:0142047:55919	1 978 кв. м
7	23:43:0142047:1222	11 016 кв. м
8	23:43:0142047:25385	6 926 кв. м
9	23:43:0142047:1161	7 951 кв. м
10	23:43:0142047:1211	3 768 кв. м
	Жилая группа 4 (существующая)	
11	23:43:0142047:150	12 000 кв. м
12	23:43:0142047:45084	7 336 кв. м
13	23:43:0142047:57264	1 794 кв. м
14	23:43:0142047:1381	2 098 кв. м
15	23:43:0142047:1380	3 908 кв. м
16	23:43:0142047:55940	4 799 кв.м
17	23:43:0142047:1253	1 601 кв.м
18	23:43:0142047:8745	1 902 кв. м
	Жилая группа 5 (проектируемая)	
19	23:43:0142047:55928	29 362 кв. м
20	23:43:0142047:48357	8 981 кв. м
	Территории общего пользования	
21	23:43:0142047:49902	425 кв. м
22	23:43:0142047:1378	4 695 кв. м
	часть ЗУ 23:43:0000000:17543, а также земли до разграничения прав собственности	24 069 кв.м
	Итого	235 203~ 23,52 га

Всего площадь территории в границах элемента планировочной структуры - жилого микрорайона- образованного в границах красных линий магистральных и дорог, составляет – 23,52 га, что не превышает 60 га и соответствует требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар от 29.05.2023 N 57 п.5

Категория земель – земли населенных пунктов.

На сегодняшний день на рассматриваемой территории нет 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.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства, а также определены основные параметры строительства, выполненное в соответствии с регламентами Правил землепользования и застройки г. Краснодара, и ориентировочные технико-экономические показатели.

Сведения ГИСОГД:

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

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

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

Новое жилищное строительство должно осуществляться на основании решений о комплексном развитии территории, договоров о комплексном развитии территории и (или) утвержденной документации по планировке территории.

Основные виды разрешённого использования:

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6.	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – 7000 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;</p> <p>максимальная площадь – 50000 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;</p> <p>в условиях сложившейся застройки:</p> <p>допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов;</p>

1	2	3	4
			<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>Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальная высота – 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли.</p> <p>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.</p> <p>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>
2.	Хранение автотранспорта	2.7.1	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 15000 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;</p> <p>в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>

1	2	3	4
			<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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %. Процент застройки подземной 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>
3.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; 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 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>Максимальная высота зданий, строений и сооружений не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>

1	2	3	4
			6. 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.
4.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
5.	Социальное обслуживание	3.2	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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</p>

1	2	3	4
			<p>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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
6.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>

1	2	3	4
			6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.
7.	Оказание услуг связи	3.2.3	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
8.	Бытовое обслуживание	3.3	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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</p>

1	2	3	4
			<p>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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
9.	Здравоохранение	3.4	<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 – 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 зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной 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>

1	2	3	4
10.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	<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>Максимальный процент застройки в границах земельного участка:</p> <p>дошкольной образовательной организации – 40 %;</p> <p>общеобразовательной организации – 40 %;</p> <p>организации дополнительного образования детей – 50 %.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка – в соответствии с СП 2.4.3648-20.</p>
11.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; 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,</p>

1	2	3	4
			<p>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>Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
12.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – 20000 кв. м;</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>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 или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка:</p> <p>парка – 7 %;</p> <p>бульвара – 5 %.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>
13.	Государственное управление	3.8.1	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; 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>

1	2	3	4
			<p>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>Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
14.	Представительская деятельность	3.8.2	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</p> <p>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>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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>

1	2	3	4
			<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>
15.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
16.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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</p>

1	2	3	4
			<p>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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
17.	Магазины	4.4	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – 600 кв. м; максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. Процент застройки подземной 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>

1	2	3	4
18.	Общественное питание	4.6	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
19.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 15000 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;</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>

1	2	3	4
			<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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
20.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; 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>Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее 10–40 м.</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>
21.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; 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 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>

1	2	3	4
			Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. 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 %.
22.	Историко-культурная деятельность	9.3	Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению. 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. Максимальное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
23.	Общее пользование водными объектами	11.1	
24.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	
25.	Благоустройство территории	12.0.2	
26.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	

Условно разрешённые виды использования:

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – 4000 кв. м; в случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введён в эксплуатацию) минимальная площадь – 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 – в соответствии с градостроительным регламентом, действовавшим в период выдачи разрешения на строительство; максимальная площадь – 25000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в условиях сложившейся застройки: допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов; минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных

1	2	3	4
			<p>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. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>
2.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 3.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>
3.	Рынки	4.3	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; 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,</p>

1	2	3	4
			<p>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>Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 4.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
4.	Служебные гаражи	4.9	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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.</p> <p>расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>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</p>

1	2	3	4
			<p>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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
5.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; 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>при реконструкции (сопровождающейся строительством новых корпусов) допускается размещение по красной линии.</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>Медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях, обеспечивающих круглосуточное медицинское наблюдение и лечение, психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного профиля располагают на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>

1	2	3	4																																		
			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 %.																																		
6.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	<table><tr><td colspan="5">Предельные размеры земельных участков: Профессиональных образовательных организаций: минимальная площадь:</td></tr><tr><td rowspan="2">Профессиональные образовательные организации</td><td colspan="4">Размеры земельных участков, га, при вместимости учреждений</td></tr><tr><td>до 300 чел.</td><td>300 до 400 чел.</td><td>400 до 600 чел.</td><td>600 до 1000 чел.</td></tr><tr><td>Для всех образовательных учреждений</td><td>2</td><td>2,4</td><td>3,1</td><td>3,7</td></tr><tr><td>Сельскохозяйственного профиля</td><td>2-3</td><td>2,4–3,6</td><td>3,1–4,2</td><td>3,7–4,6</td></tr><tr><td>Размещаемых в районах реконструкции</td><td>1,2</td><td>1,2–2,4</td><td>1,5–3,1</td><td>1,9–3,7</td></tr><tr><td>Гуманитарного профиля</td><td>1,4-2</td><td>1,7–2,4</td><td>2,2–3,1</td><td>2,6–3,7</td></tr></table> <p>максимальная площадь – не подлежит установлению; 1.2. Образовательных организаций высшего образования: учебная зона, на 1 тыс. студентов: минимальная площадь: университеты, вузы технические – 4–7 га; вузы сельскохозяйственные – 5–7 га; вузы медицинские, фармацевтические – 3–5 га; вузы экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры – 2–4 га; институты повышения квалификации и заочные вузы – соответственно профилю с коэффициентом 0,5; специализированная зона – по заданию на проектирование; спортивная зона – 1–2 га; зона студенческих общежитий – 1,5–3 га; 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; 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>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</p>	Предельные размеры земельных участков: Профессиональных образовательных организаций: минимальная площадь:					Профессиональные образовательные организации	Размеры земельных участков, га, при вместимости учреждений				до 300 чел.	300 до 400 чел.	400 до 600 чел.	600 до 1000 чел.	Для всех образовательных учреждений	2	2,4	3,1	3,7	Сельскохозяйственного профиля	2-3	2,4–3,6	3,1–4,2	3,7–4,6	Размещаемых в районах реконструкции	1,2	1,2–2,4	1,5–3,1	1,9–3,7	Гуманитарного профиля	1,4-2	1,7–2,4	2,2–3,1	2,6–3,7
Предельные размеры земельных участков: Профессиональных образовательных организаций: минимальная площадь:																																					
Профессиональные образовательные организации	Размеры земельных участков, га, при вместимости учреждений																																				
	до 300 чел.	300 до 400 чел.	400 до 600 чел.	600 до 1000 чел.																																	
Для всех образовательных учреждений	2	2,4	3,1	3,7																																	
Сельскохозяйственного профиля	2-3	2,4–3,6	3,1–4,2	3,7–4,6																																	
Размещаемых в районах реконструкции	1,2	1,2–2,4	1,5–3,1	1,9–3,7																																	
Гуманитарного профиля	1,4-2	1,7–2,4	2,2–3,1	2,6–3,7																																	

1	2	3	4
			<p>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 или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>профессиональной образовательной организации – 9; образовательной организации высшего образования – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка:</p> <p>профессиональной образовательной организации – 60 %; образовательной организации высшего образования – 60 %.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>
7.	Проведение научных исследований	3.9.2	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 8.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>

1	2	3	4
8.	Развлекательные мероприятия	4.8.1	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
9.	Проведение азартных игр	4.8.2	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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>

1	2	3	4
			<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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
10.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; 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 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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
11.	Водный спорт	5.1.5	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 5000 кв. м.</p>

1	2	3	4
			<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 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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
12.	Связь	6.8	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 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;</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>3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9.</p>

1	2	3	4
			<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
13.	Деловое управление	4.1	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – 600 кв. м;</p> <p>максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
14.	Банковская и страховая деятельность	4.5	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – 600 кв. м;</p> <p>максимальная площадь – 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;</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</p>

1	2	3	4
			<p>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 – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>
15.	Гостиничное обслуживание	4.7	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – 600 кв. м;</p> <p>максимальная площадь – 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;</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 зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной 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>

Вспомогательные виды разрешённого использования не установлены.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети, заложенная в генеральном плане МО город Краснодар.

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

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 предусмотрены следующие функциональные зоны:

- жилые зоны: (зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более));
- общественно-деловые зоны: (многофункциональная общественно-деловая зона, зона специализированной общественной застройки);
- производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур: (зона инженерной инфраструктуры);
- зона рекреационного назначения: (зона озеленённых территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)).

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом МО г.Краснодар предусматривается размещение объектов местного значения:

- детское дошкольное учреждение на 250 мест;
- плоскостное спортивное сооружение площадью 3000 кв.м.

В границах проектируемой территории также проектируются следующие объекты:

- 9-эт. многоквартирный жилой дом;

- 18-эт. многоквартирный жилой дом;
- школа на 135 учащихся;
- озеленение, придомовые площадки, расположенные, в том числе и на стилобате;
- автомобильные дороги;
- автостоянки.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки г. Краснодара.

Объекты социальной инфраструктуры рассредоточены по территории с учетом нормативных радиусов доступности, связанных между собой пешеходными бульварами.

В рамках реализации нового строительства (квартал 2) проектом предусмотрено:

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Характеристики объекта		Площадь	
			Площадь застройки, кв.м	Этажность	Площадь объектов капитального строительства	Общая площадь земельного участка кв.м
1		2	3	4	5	6
Объекты капитального строительства жилого назначения*						
1.	1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со стилобатом, встроенными помещениями и подземной автостоянкой, в том числе:	7571	3, 9 и 18	25 620 S квартир	18 927
		- подземная автостоянка (на 185 мест)			5 600	
		- коммерческие помещения 1 уровень стилобата			5 200	
		- стоянка коммерческих и торговых помещений 2-й уровень (на 185 мест) стилобата			5 600	
		- коммерческие помещения 3-й уровень стилобата			1 000	
		- организации дополнительного образования детской школы искусств 3-й			400	

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Характеристики объекта		Площадь	
			Площадь застройки, max кв.м	Этажность	Площадь объектов капитального строительства	Общая площадь земельного участка кв.м
1		2	3	4	5	6
		уровень стилобата				
		- Кабинеты врачей общей практики 3-й уровень стилобата			400	
		- спортивно-оздоровительный центр 3-й уровень стилобата			3 500	
		Всего:	7571**	3, 9 и 18	47 320	18 927
Объекты капитального строительства социального назначения*						
1.		Дошкольная образовательная организация на 250 мест	1 850	2	3 850	8 979
2.		Образовательная организация на 135 мест	2 050	3	4 650	7426
		Всего:	3 900	2 и 3	8 500	16 405
Плоскостной объект						
		Спортивное плоскостное сооружение	-	-	-	3002
Итого:			11 471	2, 3, 9 и 18	55 820	38 334
* в таблице указаны максимально допустимые параметры, возможные на данной территории с учетом соблюдения всех градостроительных и нормативных регламентов, распространяющихся на рассматриваемую территорию, на стадии разработки проектной документации на каждый ОКС параметры могут уточняться.						

**** В соответствии с требованиями градостроительных регламентов для зоны Ж-4 максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9, при этом 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.**

В проекте принята максимальная площадь застройки объектами жилого назначения 4 000,
где 9-ти этажная застройка составляет $4000 \times 0,65 \times 0,70 = 10\,920$ м² площади квартир, где:

6 – этажность без учета трех коммерческих этажей;
0,7 – коэффициент соотношения общей площади к площади квартиры;
4 000 – площадь застройки жилой части, выше 3-го уровня стилобата;
где 18-ти этажная застройка составляет $4000 \times 0,35 \times 15 \times 0,70 = 14\,700$ м² площади квартир, где
15 – этажность без учета трех коммерческих этажей;
0,7 – коэффициент соотношения общей площади к площади квартиры;
4 000 – площадь застройки жилой части, выше 3-го уровня стилобата;
Проектом принята продаваемая площадь квартир 25 620 м², что соответствует расчету.
Так же, в границах документации по планировке территории уже есть существующие объекты капитального строительства с этажностью 1-18, на первых этажах которых располагаются объекты коммерческого и социального назначения.

Характеристики плотности и параметров застройки территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденного Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19, от 29.05.2023 №57 п.4 «О внесении изменения в решение 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 многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м) – **Ж4**.

В составе проектируемой зоны размещения **застройки многоэтажными жилыми домами** предусмотрено размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

В соответствии с ПЗЗ МО город Краснодар, утвержденного решением городской Думы г. Краснодар на рассматриваемую территорию застройки многоэтажными жилыми домами установлены следующие параметры разрешенного строительства, соответствующие зоне **Ж-4**, Зона застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м).

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

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

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельных участков – 7000 кв. м;
- в случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введён 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 – 50000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;
- в условиях сложившейся застройки:
- допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов;
- минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-

дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

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

4. Максимальная высота – 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли.

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.

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.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

Дошкольное, начальное и среднее общее образование

Предельные размеры земельных участков:

1.1. Дошкольных образовательных организаций:

- минимальная площадь на 1 место для отдельно стоящих зданий при вместимости:

- до 100 мест – 40 кв. м;
- свыше 100 мест – 35 кв. м;
- минимальная площадь на 1 место для встроенных при вместимости:
- более 10 мест – не менее 29 кв. м.

Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25% – в условиях реконструкции максимальная площадь – не подлежит установлению;

1.2. Общеобразовательных организаций:

- минимальная площадь на 1 место:
- свыше 40 до 400 мест – 55 кв. м;
- свыше 400 до 500 мест – 65 кв. м;
- свыше 500 до 600 мест – 55 кв. м;
- свыше 600 до 800 мест – 45 кв. м;
- свыше 800 до 1100 мест – 36 кв. м;
- свыше 1100 до 1500 мест – 23 кв. м;
- свыше 1500 до 2000 – 18 кв. м;
- 2000 и более – 16 кв. м.

размеры земельных участков могут быть уменьшены:

на 20% – в условиях реконструкции.

максимальная площадь – не подлежит установлению;

1.3. организаций дополнительного образования:

- минимальная площадь – не подлежит установлению;

- максимальная площадь – не подлежит установлению.

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

в г. Краснодар – 25 м;

в сельских населённых пунктах – 10 м.

3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами

- которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

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

- в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

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.

4. Максимальное количество надземных этажей - 5

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- дошкольной образовательной организации – 40%;

- общеобразовательной организации – 40%;

- организации дополнительного образования детей – 50%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – в соответствии с СП 2.4.3648-20

Магазины

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков – 15 000 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 этажей зданий, строений, сооружений – 5.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 50 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.
Процент застройки подземной части не регламентируется

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

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.

Общественное питание

Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 5000 кв. м.

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 – 5.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 50 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – - 60 %.

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.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Обеспечение занятий спортом в помещениях

Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 15000 кв. м.

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 – 5.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 50 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. 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 %.

Площадки для занятий спортом

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

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.

Расчетная территория в границах документации по планировке территории составляет:

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
Территория			
1.	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры – жилого микрорайона (с учетом застроенной территории), в том числе: Существующая застройка Проектируемая застройка	га га га	23,52 19,68 3,83
2.	Площадь территории в границах проекта планировки территории (всего)..... Зоны жилого назначения..... Зоны инженерной и коммунальной инфраструктуры..... Зоны социальной инфраструктуры..... Зоны объектов спорта..... Зоны объектов общественно-делового назначения..... Иные территории (благоустройство территории/спортивные площадки/хранение транспорта).....	га га га га га га га	23,52 12,05 0,14 1,65 3,50 1,41 4,77
3.	Из общей территории квартала/микрорайона – территории зеленых насаждений, в том числе: Озелененные территории общего пользования; озеленение зон жилого назначения;	га га га	3,77 2,40 1,37
4.	Из общей территории: зоны планируемого размещения объектов местного значения (объекты образования/спорт)	га га	4,15 4,15

Согласно исходным данным в границах существующих участков жилых домов, в границах **первого** (существующего) квартала: $165\ 660 / 22 = 7\ 530$ человек;

$$7\ 530 / 19,686 = 383 \text{ чел/га};$$

где:

22 – нормативный показатель площади (м²) квартиры на человека;

19,6860 – площадь (га) земельных участков входящих в состав квартала 1 (участки существующей жилой застройки);

165 660 – площадь (м²) существующих помещений жилого назначения, расположенных в границах квартала 1 (существующая жилая застройка);

В границах **второго** квартала:

$$25\ 620 / 22 = 1\ 165 \text{ человек},$$

$$1\ 165 / 3,8343 = 304 \text{ чел/га};$$

где:

22 – нормативный показатель площади (м²) квартиры на человека;

3,8343 – площадь (га) земельных участков с КН 23:43:0142047:48357, 23:43:0142047:55928, входящих в состав квартала 2 (разрабатываемых в рамках данной документации);

25 620 – площадь (м²) помещений жилого назначения, располагаемых на земельном участке с КН 23:43:0142047:55928, входящих в состав квартала 2 (разрабатываемых в рамках данной документации);

Как видно из принятых расчетов, плотность и первого квартала, и второго ниже нормативной, суммарная плотность в границах элемента планировочной структуры жилой микрорайон составляет:

$$191\ 280 / 22 = 8\ 695 \text{ человек}$$

$$8\ 695 / 23,5203 = 370 \text{ чел/га};$$

где:

22 – нормативный показатель площади (м²) квартиры на человека;

23,5203 – площадь (га) земельных участков всего микрорайона жилой застройки;

191 280 – площадь (м²) помещений жилого назначения, располагаемых в границах существующей застройки;

Согласно п. 7.6 Свода правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*: Плотность застройки жилых, общественно-

деловых и смешанных зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий. Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 20 м^2 на одного человека не должна превышать 450 чел./га.

Таким образом, из расчёта $191\,280 / 20 = 9\,564$ человек

$9\,564 / 23,5203 = 407$ чел/га, что не превышает предельные параметры, согласно СП 42.13330.2016.

Расчетное количество жителей.

Всего в границах рассматриваемой документации по планировке территории ориентировочно будет проживать 6 687 человек, где:

- 1 165 человек – расчетные жители нового жилищного строительства (принятое исходя из нормативной жилищной обеспеченности 22 кв.м. на человек, согласно МНГП действующей редакции). $25\,620/22 = 1165$ человек.

- 5 522 человек – существующее расчетное население, проживающее в границах ППТ (принятое исходя из нормативной жилищной обеспеченности 22 кв.м. на человек, согласно МНГП действующей редакции). $165\,660/22 = 7\,530$ человек.

Всего плотность населения на рассматриваемой территории составляет (в рамках нормативов):

$(1\,165 + 7\,530)/23,35 = 373$ человек/га, что не превышает параметр в 450 человек на гектар и позволяет расположить на свободных территориях новое жилищное строительство в объеме 25 620 кв.м.

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).

Социальная инфраструктура

Проектом предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения на 250 мест, общеобразовательной школы на 135 мест, плоскостные спортивные сооружения на 3000 м кв., физкультурно-оздоровительный комплекс на 3 500 м кв., объект дополнительного образования школа искусств и кабинеты врачебной общей практики на третьем этаже стилобата, а также объекты общественно-делового и коммерческого назначения.

Расчетные показатели минимальной обеспеченности объектами образования.

Дошкольные образовательные организации - ДОО.

Согласно статьи 3, «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар», расчетное количество мест в объектах дошкольного образования определяется по формуле:

$$P_{\text{ДОО}} = \frac{(((K_0 + K_1 + K_2) \times 0,3) + (K_3 + K_4 + K_5 + K_6)) \times 1000}{N},$$

K₀ - K₆ - количество детей одного возраста, где 0 - 6 (K_n) возраст от 2 мес. до 6 лет

N - общее количество населения

P_{ДОО} - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

В соответствии с выполненным расчетом на рассматриваемой территории для обеспечения перспективного населения нового строительства необходимо предусмотреть:

$$1\,165 \times 75/1000 = 88 \text{ места, где}$$

-1 165 расчетное население проектируемого жилого микрорайона.

Всего для существующего населения, в рамках нормативов действующих до 2021 года, требовалось (принята согласно данных материалов генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 и решения Думы Краснодара от 28.04.2015 № 78 п.15 «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар», где дети дошкольного возраста составляют 51 ребенок на 1000 жителей)

$5\ 522 \times 51 / 1000 = 281$ место, при этом согласно таблице Д.1 СП 42.1330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными организациями общего типа - 70%, следовательно $281 \times 70\% = 197$ детей.

Проектом предусмотрено, в соответствии с материалами генерального плана, строительство отдельно стоящего ДОО на 250 мест, как объекта местного значения, который будет обслуживать население нового строительства, а также 167 мест для существующего населения. Так же на территории существующих жилых домов есть частный детский сад – «Желтый жирафик», Восточно-Кругликовская улица, 80, вмещающий требуемых по расчету 30 детей.

Согласно таблице 4 РНГП «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры земельных участков для их размещения» размер земельного участка не нормируется. Размер земельного участка определяется исходя из возможности размещения объекта в соответствии с требованиями технических регламентов.

Размер земельного участка ДОО, согласно местным нормативам градостроительного проектирования МО город Краснодар принят из расчета 35 м² на одного ребенка, т.о. земельный участок одного ДОО на 250 мест составляет:

$$250 \times 35 = 8\ 750 \text{ м}^2 \sim 0,88 \text{ га},$$

Проектом планировки предусмотрено размещении ДОО на 250 мест в рамках ЗУ 23:43:0142047:48357 площадью 8 981 кв. м, что на 100 % соответствует расчетным нормативным параметрам.

Радиус пешеходной доступности к ДОО для жителей проектируемого микрорайона, согласно таблице 5.1 РНГП, составляет 300 метров. Указанный

радиус обслуживания не распространяется на специализированные и оздоровительные дошкольные организации, а также на специальные детские ясли-сады общего типа и общеобразовательные организации (языковые, математические, спортивные и т.п.).

Общеобразовательные организации - ОО.

Согласно таблице 4, «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», в редакции от 14.12.21, расчётное количество мест в объектах среднего школьного образования определяется по формуле:

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

К7 - К17 - количество детей одного возраста, где 7 - 17 (Kn) возраст от 7 до 17 лет

N - общее количество населения

R_{оош} - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

$$1\ 165 \times 113 / 1000 = 132 \text{ места, где}$$

- 1 165 расчетное население нового проектируемого микрорайона.

В границах микрорайона предусмотрено размещение общеобразовательной школы на **135** мест, что на 100% обеспечивает потребности нового населения.

Размер земельного участка ОО, согласно таблице 13 и местных нормативов градостроительного проектирования МО город Краснодар (в редакции от 30.06.2022 №38 п.1) принят из расчета 55 м² на одного ребенка, т.о. земельный участок одного ОО на 135 мест составляет:

$$135 \times 55 = 7\ 425 \text{ м}^2 \sim 0,74 \text{ га,}$$

В виду стесненности застройки и отсутствие на рассматриваемой территории общеобразовательной организации, как объекта местного значения, проектом планировки предусмотрено размещение территории под ОО на 135 мест, что на 100 % соответствует расчетным нормативным параметрам нового строительства.

Радиус пешеходной доступности к ОО для жителей проектируемого микрорайона составляет 500 метров.

Всего для существующего населения, в рамках нормативов действующих до 2021 года, требовалось (принята согласно данных материалов генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 и решения Думы Краснодара от 28.04.2015 № 78 п.15 «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар», где дети школьного возраста составляют 122 ребенка на 1000 жителей)

$$5\ 522 \times 122 / 1000 = 674 \text{ места.}$$

В виду стесненности застройки и отсутствие на рассматриваемой территории общеобразовательной организации, как объекта местного значения, проектом планировки предусмотрено размещение территории под ОО на 135 мест, что на 100 % соответствует расчетным нормативным параметрам нового строительства.

Обеспечения местами в ОО для детей существующих жилых домов планируется существующими и вновь строящимися ОО в рамках нормативной доступности.

Так же в границах земельного участка, на третьем уровне стилобата, второй очереди застройки, предусматривается размещение организации дополнительного образования детской школы искусств.

При этом, на территории квартала располагаются объекты дополнительного образования детей:

- Частный детский сад (Домбайская, 12);
- Учебный центр (Домбайская, 10/1);
- Школа Музыки «Практика» (Восточно-Кругликовская, 80);
- Детский языковой центр DI English (Восточно-Кругликовская, 96);
- Спортивная школа Олимпийского резерва №9 (Восточно-Кругликовская, 66/1);

Расчетные показатели минимальной обеспеченности объектами физической культуры и массового спорта.

Согласно таб. 15 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», утверждены Решением городской Думы Краснодара от 22.12.2016 № 30 п.6, на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть следующие объекты физической культуры и массового спорта

N п/ п	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету	
		единица измерени я	величин а	Новое строительство 1 165 человек	Существующе е население 5 522 человек
Объекты физической культуры и массового спорта квартального (микрорайонного) значения					
1.	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий микрорайона	м2 общей площади на 1000 чел.	70	82 кв.м (предусмотрен о во встроенных помещениях 3500 кв.м)	386 кв.м (в рамках спортивного комплекса Екатеринодар)
2.	Территория плоскостных спортивных сооружений квартального (микрорайонного) значения	га на 1000 чел.	0,1	1 165 кв.м. (предусмотрено в виде открытой спортивной площадки 3000 м2)	5 522 кв.м.*

В соответствии с требованиями, в микрорайоне предусмотрено размещение объекта для физкультурно-оздоровительных занятий в третьем уровне вновь строящегося ОКС ~3500 кв.м, в радиусе шаговой доступности, которые используются для размещения студий йоги, тренажерных залов, залов различных единоборств, детских спортивных кружковых помещений. Также на территории предусмотрено размещение открытой спортивной площадки на 3000 м2 каждая, которыми пользуются все жители микрорайона.

*Существующее население обеспечено за счет крупного спортивного комплекса «Екатеринодар», входящего в границы документации по планировке территории и расположенных на территории трех теннисных кортов. Также в

рамках нормативной доступности есть спортивная школа Олимпийского резерва №9 (Восточно-Кругликовская, 66/1);

Так же, на сегодняшний день планируется в границах земельного участка с КН 23:43:0142047:55940 и ВРИ обеспечение занятий спортом в помещениях, размещение объекта спорта микрорайонного значения, которое обеспечит полностью существующее население жилой застройки.

Все помещения и площадки расположены в радиусах нормативной доступности, равноудаленных от входов в подъезды жилых домов на расстоянии не более 500 метров.

Расчетные показатели обеспеченности относящихся к области здравоохранения.

В виду того, что объекты относящиеся к области здравоохранения относятся к объектам регионального значения, расчет и размещение объектов ведется согласно РНГП, где для нужд нового строительства необходимо предусмотреть следующие относящихся к области здравоохранения.

N п/п	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету на 1 165 человек
		единица измерения	величина	
1.	Поликлиника, в том числе:	Посещений в смену		37 посещения в смену
	детская		14 на 1 тыс. чел.	16
	взрослая		18 на 1 тыс. чел.	21
6.	Аптека	Объект	1 на 15 тыс. жителей	1 (ориентировочной площадью 50 м)

В соответствии с данными ИСОГД на рассматриваемой территории не предусмотрено размещение объектов регионального назначения – поликлиники.

Согласно примечанию к таблице 4.1 СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организация. Правила проектирования», 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. Для определения проектной мощности среднюю пропускную способность одного кабинета врачебного приема в консультативных поликлиниках и диагностических центрах для взрослых - 12 посещениям в смену, для детей - 9 посещениям в смену.

В рамках разработки документации по планировке территории предусмотрено размещение 4-х кабинетов врачей общей практики, помещения которых располагаются во встроенно-пристроенных помещениях третьего уровня проектируемого ОКС, согласно п.6.9.1.6 СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования», эти помещения целесообразно предусматривать для обслуживания населения городских поселений в радиусе не более 5-7 мин пешеходной доступности (300-500 м). Два кабинета врачей общей практики позволяет обслуживать взрослых - 24 посещения в смену, два для детей - 18 посещениям в смену, что полностью обеспечит потребности данного нового строительства. Кабинеты врачей общей практики предполагается разместить на третьем этаже стилобата первой очереди строительства.

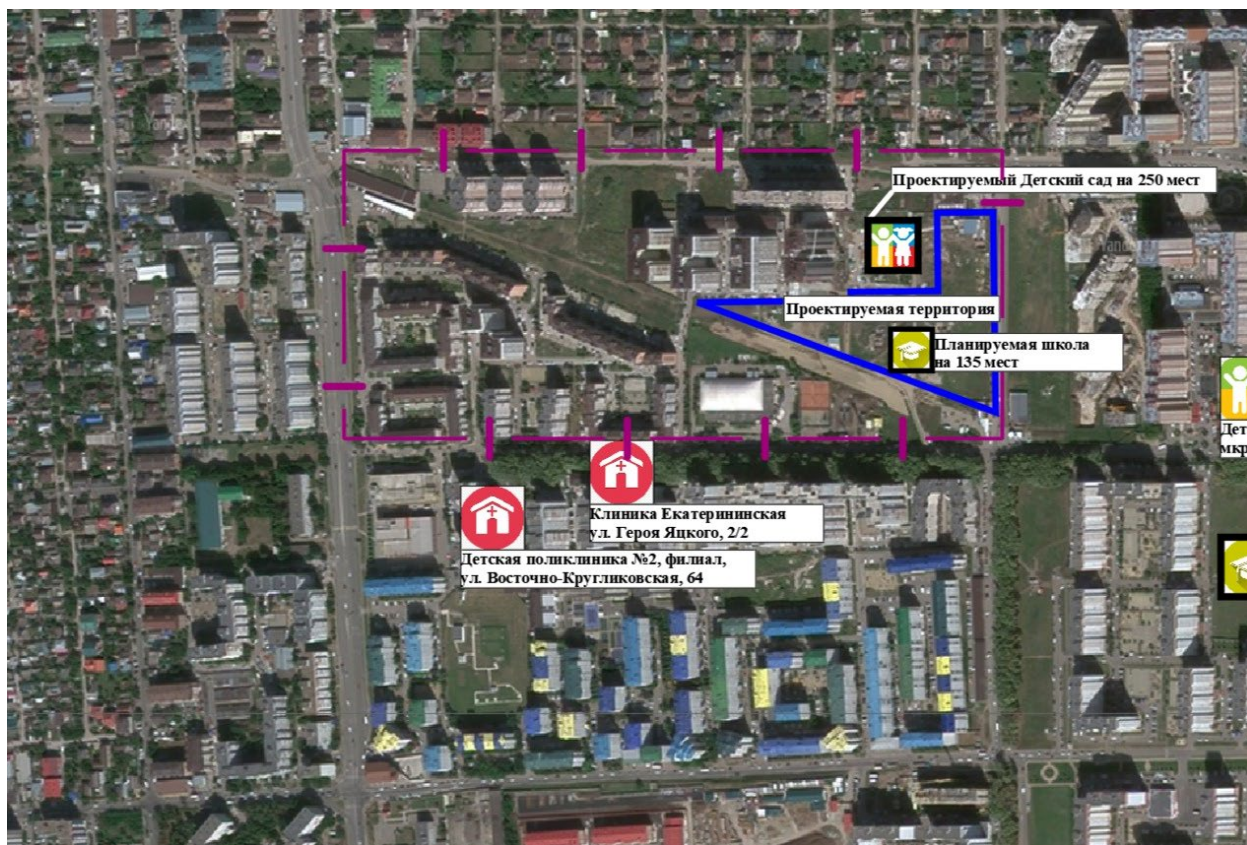
В виду того, что существующие жилые дома уже несколько лет как введены в эксплуатацию, жители данных домов уже прикреплены к медицинским организациям.

На сегодняшний день в границах документации по планировке территории расположены:

- Стоматологические клиники – 4 шт. (Восточно-Кругликовская, 80; Восточно-Кругликовская, 76/2; Восточно-Кругликовская, 96; Домбайская, 12);
- Центр нейрореабилитации (Восточно-Кругликовская, 76/4);

А также, в радиусе доступности имеются медицинские организации, приведённые в схеме, такие как:

- Детская поликлиника №2, филиал, ул. Восточно-Кругликовская, 64;
- Клиника Екатерининская, ул. Героя Яцкого, 2/2



Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).

Объекты социального и культурно-бытового назначения, для многоэтажной жилой застройки, размещаются в проектируемом Стилобате, в цокольных этажах существующей многоквартирной жилой застройки, а также в отдельно стоящих общественно-деловых комплексах (№ 13 на Листе 8 «Схема планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории», М 1:2000 Том I, Часть 3 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть). Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки).

Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значения показателя
1	2	3	4
Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
1	Детская образовательная организация	мест	250
2	Общеобразовательные школы	учащихся	135
3	Детская школа искусств (на территории общеобразовательной школы)	мест	400
4	Поликлиники, кабинеты общей врачебной практики, стоматологии и др. объектов здравоохранения	посещений в смену	160
5	Аптеки	объект	3
6	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м2	700
7	Спортивный зал общего пользования в физкультурно-спортивном центре жилого района	м2	600
8	Бассейны	м2 зеркала воды	200
9	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	м2	500
10	Танцевальные залы	мест	60
11	Клубы	мест	800
12	Магазины продовольственных товаров	м2 торг.площ	670
13	Магазины непродовольственных товаров	м2 торг.площ	300
14	Предприятия общественного питания	мест	350
15	Магазины кулинарии	м2	60
16	Предприятия бытового обслуживания	мест	90
17	Прачечные	кг	1150
18	Химчистки	кг	100
19	Отделение связи	объект	1
20	Отделение банков	объект	2
21	Юридическая консультация	мест	1
22	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	1
23	Пункт приема вторичного сырья	объект	1
24	Общественные уборные	объект	10

ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Согласно п. 8.7 СП 476. 1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» озелененные территории общего пользования формируются в виде непрерывной системы, которая включает: участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций (газоны, рядовые посадки деревьев и кустарников), озелененные площадки вне участков жилых домов и жилых групп, площадки для занятий физкультурой взрослого населения и детские игровые площадки, площадки отдыха взрослого населения.

Согласно п. 38.1 РНГП озелененная территория общегородского значения - территория, используемая населением в рекреационных целях в границах населенного пункта. В состав таких территорий как правило включаются парки, скверы, бульвары, набережные, лесопарки и другие рекреационные природные территории (*за исключением озелененных территорий общего пользования жилых районов*).

В соответствии с таб.52 РНГП площадь озелененных территорий жилых районов (куда входят объекты существующего жилищного строительства – квартал 1 и квартал 2, новое строительство) рассчитывается исходя из показателя 6 м² на одного человека.

В соответствии с п.3.23 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - озелененные территории — это часть территории природного комплекса, на которой располагаются природные и искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; территории жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, не менее 70% поверхности которых занято зелеными насаждениями и другим растительным покровом.

Согласно п.7.2 «Правил благоустройства территории муниципального образования город Краснодар», утвержденных решением Городской Думы Краснодара от 22 августа 2013 года N 52 п.6, - Местоположение и границы озелененных территорий определяются генеральным планом муниципального образования город Краснодар и Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар.

В рамках формируемого микрорайона для 6 687 человек необходимо:

$6\,687 \times 6 = 40\,122 \text{ м}^2$ озелененных территорий $\sim 4,0$ га.

Согласно примечания 3 к таблице 52 РНГП При комплексном развитии территории допускается сокращение озелененных территорий общего пользования жилых районов, но не более чем на 50% при высадке деревьев (лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) на проектируемой территории, в том числе в границах территорий общего пользования, из расчета 1 дерево на 20 кв. м. Деревья, высаживаемые в рамках требований к озеленению земельных участков, в расчете сокращения озелененных территорий общего пользования жилых районов не учитываются. Т.к. благоустройство территории ведется комплексно и затрагивает территории, не входящие в границы нового строительства и предоставляемые застройщику для организации бульвара, озелененные территории должны составлять $40122/2 = 20\,061 \sim 2,00$ га

Согласно п 7.6 СП 476. 1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» озелененные территории общего пользования жилого микрорайона (скверы, сады, бульвары), предназначенные для повседневного и периодического отдыха жителей, рассчитываются из показателя минимальной обеспеченности – $1,7 \text{ м}^2 / \text{чел}$, следовательно, для нужд жителей нового строительства (квартала 2) необходимо:

$1\,165 \times 1,7 = 1\,980 \text{ м}^2$ озелененных территорий $\sim 0,19$ га.

На основании выше принятых расчетов максимальный % озеленения территории составляет **2,00** га, в том числе 0,19 га для жителей нового ОКС.

В соответствии с примечанием к п.7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

В соответствии с классификацией озелененных территорий (ГОСТ 28329-89) проектом предусмотрено в рамках микрорайона:

Озелененная территория общего пользования - озелененная территория, предназначенная для различных форм отдыха (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса), которая в соответствии с «Основным чертежом планировки территории» - территории общего пользования (сформированная в соответствии с приказом от 25 апреля 2017 года N 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры», которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), а также участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций, которые составляют - 2,40 га. (часть ЗУ 23:43:0000000:17543, а также земли до разграничения прав собственности), в рамках которых формируется бульвар, велодорожки и зона отдыха, что на 100% обеспечивает потребности жителей.

В рамках развития территории в соответствии с примечанием 3 к таблице 52 РНГП на рассматриваемой территории предусмотрена высадка деревьев (лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см), территория высадки составляет:

$4,0 - 2,4 = 1,6$ га, на которых, из расчета 1 дерево на 20 кв. м, высаживается 800 деревьев.

Характеристика объектов транспортной инфраструктуры.

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

В границах проектирования, проектом предусмотрена организация сети улиц местного значения (улицы в жилой застройке) и основных проездов для организации транспортной и пешеходной связи между жилыми домами проектируемой территории.

Улицы в жилой застройке равномерно распределены по всей проектируемой территории, что обеспечивает оптимальное распределение потока транспортных средств по всей территории для комфортного выезда с неё в разные направления. Такое распределение улиц в застройке обеспечивает удобное передвижение между жилыми районами и оптимально разгружает дороги внутри самих районов, так как обеспечивает возможность выезда из жилой застройки во все части территории. Предусмотренная сеть бульваров, пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям.

Ширина улиц и дорог местного значения (улицы, дороги в жилой застройке) в красных линиях варьируется от 15 до 24 м, протяженность составляет 3,3 км.

Ширина проездов местного значения (основные проезды) – 12 м, протяженность составляет 1 км.

Плотность улично-дорожной сети (улицы, дороги, проезды общего пользования), в границах красных линий составляет 14,8 км/1кв. км.

Велосипедные дорожки.

Инфраструктура для велосипедного движения сформирована в виде взаимоувязанной сети велосипедных дорожек. Ширина велодорожки при двухстороннем движении – 2 м. Протяженность велосипедных дорожек составляет 3,3 км.

Объектов транспортной инфраструктуры, включенных в программы комплексного развития на данной территории, нет.

Основной особенностью данной площадки является уже сложившаяся и ранее запроектированная, транспортная инфраструктура, которая обрамляет

рассматриваемую территорию по периметру в границах красных линий планировочной структуры.

В границах микрорайона вдоль его северной и восточной границ предусмотрено строительство магистральных улиц общегородского и районного значения. Внутри самого микрорайона предусмотрено размещение улиц в жилой застройке.

Внутри каждого участка выполнены только подъезды к жилым домам и иным объектам капитального строительства, в рамках которых предусмотрены парковки для постоянного и временного хранения автотранспорта жителей и посетителей жилых зон, а также объектов коммерческого назначения, расположенных во встроенно-пристроенных и отдельно стоящих ОКС. При размещении параллельных парковок в карманах улиц и дорог, а также на внутриквартальных территориях, минимальное расстояние между группами отдельно стоящих площадок для парковки транспортных средств принято 2,5 метра, в соответствии с примечанием 9 к таблице 108 РНГП.

В томе 2 «Материалов по обоснованию документации по планировке территории» указаны поперечные профили улиц и догов, на которых указаны места размещения тротуаров, велосипедных дорожек и парковок.

В соответствии с п. 7 статьи 1 МНГП (в действующей редакции) при проектировании многоквартирных домов места для хранения и парковки для хранения и парковки личных автомобилей жителей в пределах многоквартирной застройки определяются с учетом численности жителей многоквартирного жилого дома, на основании документации по планировке территории и рассчитываются по формуле:

$$MM = (Pop_{омсу} - N_{ижс}) \times k_1 - MM_{str} \times k_2$$

где:

MM - число машино-мест (парковочных мест) в границах земельных участков многоквартирных жилых домов, входящих в границы элемента планировочной структуры, выделяемого проектом планировки территории;

$Pop_{омсу}$ - численность населения территории, входящей в границы проекта планировки территории в тыс. чел;

k_1 - обеспеченность населения личными автомобилями в автомобилях на тыс. человек. Сведения об обеспеченности населения личными автомобилями, используемые для определения количественных показателей машино-мест (парковочных мест), используются по состоянию на 1 января года, предшествующего году утверждения проекта планировки территории.

MM_{str} - общее число парковочных мест в пределах улично-дорожной сети в границах проекта планировки территории, определенных в соответствии с

требованиями законодательства о безопасности дорожного движения;

k_2 - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в границах проекта планировки территории, которые находятся в пределах улично-дорожной сети многоквартирной застройки и могут использоваться для постоянного хранения личного автотранспорта. Коэффициент в муниципальном образовании город Краснодар равен 0,8;

$N_{\text{ижд}}$ - расчетное количество жителей домов на участках индивидуального жилого строительства в границах проекта планировки территории (исходя из соотношения один участок - один дом).

Следовательно, для нужд нового строительства (квартала 2) необходимо предусмотреть:

$$MM = 1,165 \times 347 - 165 \times 0,8 = 272 \text{ парковочных места.}$$

где:

$$Pop_{\text{омс}} - 1,165 \text{ тысяч человек;}$$

k_1 - обеспеченность населения личными автомобилями в автомобилях на тыс. человек. Сведения об обеспеченности населения личными автомобилями, используемые для определения количественных показателей машино-мест (парковочных мест), используются по состоянию на 1 января года, предшествующего году утверждения проекта планировки территории;

$$MM_{\text{стр}} - 165 \text{ парковочных мест;}$$

$N_{\text{ижд}}$ - проектом не предусмотрено.

В соответствии с п. 5.5.138 РНПП в границах земельного участка жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые стоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв.м. площади квартир, удаленных от подъездов (входных групп) не более чем на 200 метров.

$$\text{Следовательно, } 25\,620 / 600 = 43 \text{ места, где}$$

25 620 – площадь помещений жилого назначения;

В соответствии с таб.7 МНПП для встроенно-пристроенных помещений жилых домов необходимо предусматривать стоянки исходя из следующего расчета:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	количество (парковочных мест) на расчетную единицу	Расчетный показатель	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5	6
Здания и сооружения					

Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании, научные и проектные организации	50 м2 общей площади	1	1 800	36	36
Спортивные объекты					
Спортивные тренировочные залы, спортклубы, спорткомплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры)	35 м2 общей площади до 1000 м2/50 м2 общей площади более 1000 м2	1 Но не менее 25 машино- мест мест на объект	3 500	70	70
Торговые объекты					
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, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские	50 м2 общей площади	1	3 100	62	62

Рестораны и кафе, клубы	5 посадочных мест	1	10	2	2
Объекты бытового обслуживания (ателье, химчистки, прачечные, мастерские)	30 м2 общей площади	1	30	1	1
Административные общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения, оказывающие государственные и (или) муниципальные услуги	100 м2 общей площади	1	100	1	1
Образовательные учреждения					
Дошкольные образовательные организации	100 детей	Не менее 5 мест для единовременной высадки	1 ДОО на 250 мест	13	13
Общеобразовательные организации	1000 обучающихся	Не менее 15 для единовременной высадки	1 ОО на 135 мест	15	15
Итого мест посадки и высадки пассажиров:				200	200

Всего в рамках реализации застройки 2 квартала необходимо предусмотреть:

$$272+43+200 = 515 \text{ места.}$$

Проектом предусмотрено 585 парковочных мест, в том числе:

- 370 парковочных мест в подзем и втором уровне ОКС;
- 165 парковочных мест в карманах улиц и дорог, примыкающих к проектируемому кварталу нового строительства, в том числе 66 парковочных мест в существующем паркинге;
- 25 машиномест на внутривортовой территории;
- 25 мест на выделенной стоянке.

Всего предусмотрено **585** мест, что на 100 % обеспечивает потребности нового строительства.

Дополнительно, в рамках реконструкции бульвара, разделяющего рассматриваемую территорию, на участках, примыкающих к существующим жилым домам, предусмотрено размещение дополнительных **151** парковочных места для нужд существующих ОКС.

На основании п.8.2.7а СП 396.1325800.2018 на улицах и дорогах местного значения, на проездах допускается предусматривать парковки в виде обособленных площадок, примыкающих к проезжей части (в том числе с устройством карманов) под углом 90*. Карманы для продольной парковки прерывают выступами в сторону проезжей части на всю ширину таких карманов, поднятыми на высоту бортового камня от уровня проезжей части, на пересечениях, пешеходных переходах, на остановочных пунктах, а также не реже, чем через каждые 10 машино-мест. Длина выступов должна превышать ширину пешеходных переходов, а при отсутствии переходов составлять не менее 1,0 м.

Обоснование расчетных параметров, принятых в таблице, расположенной ниже, принято в томе 2, материалов по обоснованию проектов планировки территории.

№ п/п	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатели
1	2	3	4
1	Протяженность улично-дорожной сети:	км	2,67
1.1	Магистральные дороги	км	-
1.2	Магистральные улицы, в том числе:	км	0,66
а)	- общегородского значения (всего)		0,35
	в границах нового строительства		-
б)	- районного значения (всего)		1,85
	в границах нового строительства		0,28
1.3	Улицы и проезды местного значения (всего)	км	0,83
	в границах нового строительства		0,39
2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе:	км	
а)	- трамвай		-
б)	- троллейбус		-
в)	- автобус		0,39
3	Гаражи и стоянки для хранения легковых	Машино-мест	-

	автомобилей (в границах нового строительства)		
3.1	Постоянного хранения, в том числе:	Машино-мест	
а)	- многоуровневые надземные автостоянки		87
б)	- подземные автостоянки		185
в)	- открытые площадки		-
3.2	Временного хранения, в том числе:	Машино-мест	
а)	- многоуровневые надземные автостоянки		98
б)	- подземные автостоянки		-
в)	- открытые площадки		215
4	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей (новое строительство в границах существующих участков)	Машино-мест	151

Определенное в соответствии с проектом планировки территории и согласно формуле количество парковочных мест в границах земельных участков многоквартирных жилых домов допускается сокращать на количество мест для хранения и парковки автомобилей, предусмотренных данным проектом планировки при их размещении в пешеходной доступности (длине пути) не более 500 м до входной группы в объект капитального строительства, для которого рассчитываются парковочные места.

При этом в границах земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома должно быть предусмотрено не менее 30% от общего расчетного количества парковочных мест.

(п. 7 МНГП города Краснодара от 29.05.2023 N 57 п.5)

Организация движения общественного пассажирского транспорта

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспектив развития.

При разработке организации транспортного обслуживания населения проектом учитывается быстрота, комфорт и безопасность транспортных передвижений жителей микрорайона.

Основные транспортные магистрали, связывающие городскую среду и исследуемый микрорайон – это: магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения Восточно-Кругликовская, Домбайская и Героев-Разведчиков. Магистральная улица районного значения Героя Яцкого.

Общественный транспорт:

Маршрутки

- 3 (Автовокзал Южный - (ул. Береговая);
- 4 (Николая Шевелёва - (гипермаркет Лента);
- 11 (проспект Чекистов)
- 25 (1 мая (сормовская),
- 45 (ж/д вокзал Краснодар-1),
- 47 (ставропольская)

Автобус

- 51 ЖК Восточный парк-ЖК Вилла раз (п.Российский – Гидрострой)
- 56 им. Якова Кобзаря- пос.Калинино

Троллейбус

- 15 (ж/д вокзал Краснодар-1)
- 21 (Бальнеолечебница)

Проектом предусмотрена организация внутреннего движения транспорта наиболее рациональным, образом, соединив городские улицы с внутренними проездами микрорайона, образуя простую и удобную сеть транспортных и пешеходных связей. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м. (Лист 4 «Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети» М 1:2000 Том I, Часть 3 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть).

Коммунальная инфраструктура.

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

климатический район для проектирования – ПБ;

расчетная зимняя температура для отопления - минус 19;

расчетная летняя температура (параметр А) - + 28.6;

средняя годовая температура для отопления - +20С;

продолжительность отопительного периода – 149 дней;

сейсмичность района на основе карты ОСР-2015 - А (10%), В (5%) и С (1%) – 7, 8, 9 баллов соответственно.

Нормативная глубина промерзания под оголенной от снега поверхностью в районе работ составляет для глинистых грунтов 0,8 м.

Для определения, в целях градостроительного проектирования, минимально допустимого уровня обеспеченности объектами инженерного обеспечения, использованы нормы минимальной обеспеченности населения (территории) в соответствии со статьей 7 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 № 32 п. 13 (ред. от 30.06.2022 №38 п.1).

№	Наименование ресурса	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету
		Ед.	величина	
1	Электропотребление	МВт. ч/год на 1 чел	2,640	23725,68 МВт. ч/год
2	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	тыс.м3/год на 1 чел.	0,12	1078,44 тыс. м3/год
3	Водоснабжение	тыс. л/сут. на 1 жителя	0,25	2246,75 тыс. л/сут.

4	Бытовая канализация, зона застройки многоквартирными жилыми домами	100% от водопотребления	0,25 для многоквартирных домов	2245,75 тыс. л/сут
5	Дождевая канализация. Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения	м3/сут. с 1 га территории	50 домов	1655

Расчет выполнен без учета объектов делового, коммерческого и социального назначения. Потребность их в обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры будут определены на последующих стадиях проектирования в зависимости от характеристик и специфики каждого конкретного объекта капитального строительства.

1.2 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

Этапы проектирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

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

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

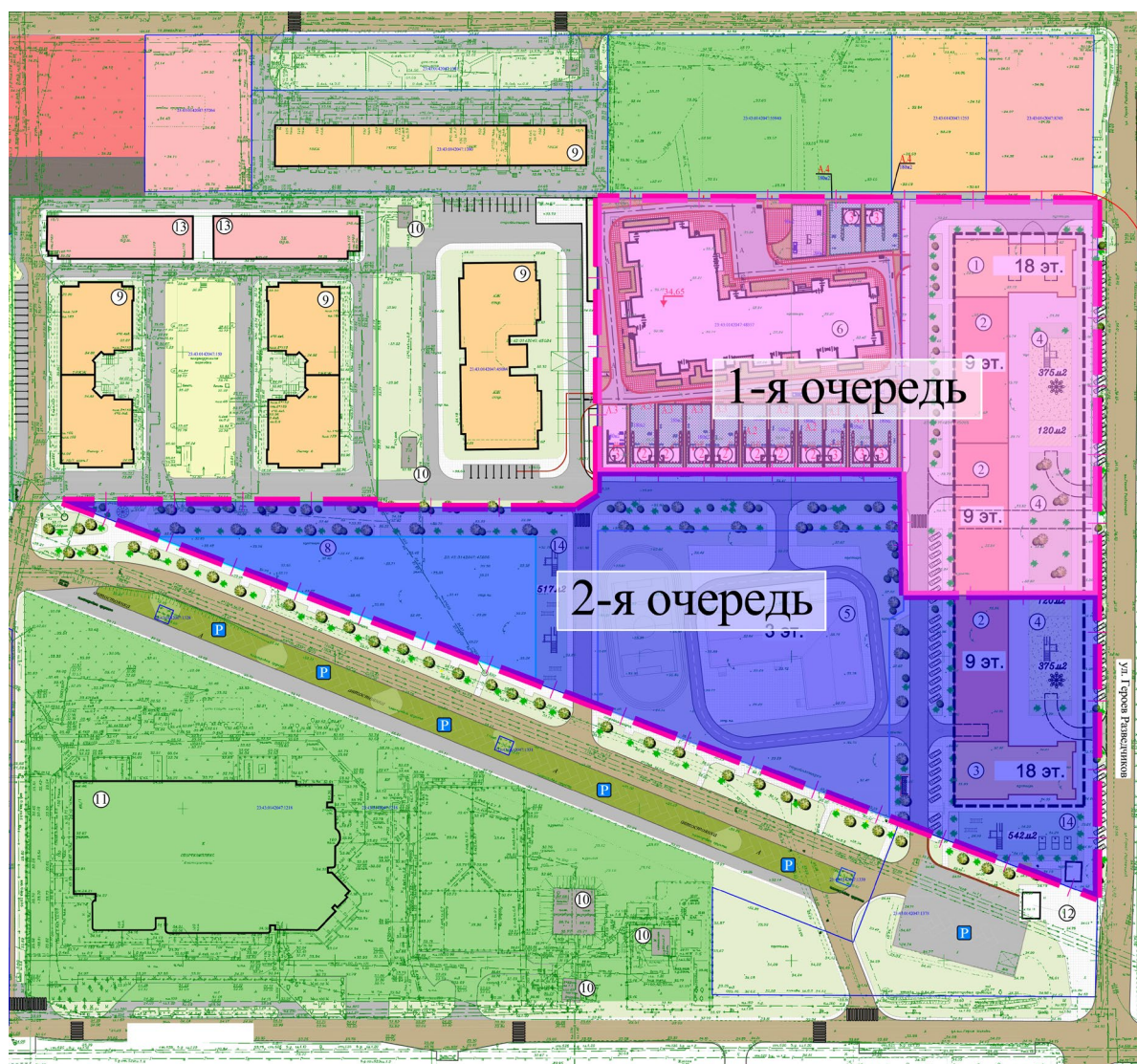
3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании

разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Этапы строительства объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Проектом предусмотрено два этапа (очереди) строительства.



1-й этап строительства включает в себя:

- детское дошкольное учреждение, вместимость 250 детей;
- четырёхэтажный стилобат (один этаж подземный), в котором располагаются парковки, коммерческие помещения, офисные помещения кабинеты врачебной общей практики и спортивный центр;
- два девятиэтажных, блокированных, многоквартирных жилых дома;
- один восемнадцатэтажный многоквартирный жилой дом;
- проезды и тротуары;

2-й этап строительства включает в себя:

- общеобразовательное учреждение на 135 мест;
- четырёхэтажный стилобат (один этаж подземный), в котором располагаются парковки, коммерческие помещения, офисные помещения, объект дополнительного образования школа искусств и спортивный центр (вторая очередь);
- девятиэтажный, блокированный, многоквартирный жилой дом;
- один восемнадцатэтажный многоквартирный жилой дом;
- спортивное плоскостное сооружение;
- проезды и тротуары, благоустройство территории;

Автомобильные дороги, а также бульвары, плоскостные спортивные площадки и зеленые насаждения общего пользования строятся параллельно всем этапам строительства.

Объекты капитального строительства производственного 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 документации по планировке территории они не приводятся.

Каталог координат установленной красной линии

№ пп	Координаты	
	X	Y
1	482217.62	1382739.47
2	482252.95	1382739.05
3	482261.03	1382738.96
4	482347.21	1382512.13
5	482333.10	1382512.33
6	482334.62	1382508.05
7	482353.69	1382455.21
8	482462.80	1382199.05
9	482471.72	1382199.41
10	482495.86	1382200.40
11	482453.86	1382311.47
12	482458.34	1382311.32
13	482430.03	1382379.72
14	482396.22	1382460.26
15	482376.83	1382507.49
16	482377.04	1382523.99
17	482314.63	1382693.21
18	482275.16	1382800.20
19	482248.67	1382872.04
1	482217.62	1382739.47