

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в целях внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

1633/2020-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2022

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: ООО «Спектр-Инвест»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в целях внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

1633/2020-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1
(лист 1)

Директор

Начальник отдела





Д.С.Зайцев

Д.Е. Сечь

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
1633/2020-ДПТ-С 1	Содержание тома	
1633/2020-ДПТ-СГ	Состав градостроительной документации	
1633/2020-ДПТ-ПЗ 1	<p>Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании</p> <p>1 Введение 2 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры</p> <p>2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)</p> <p>2.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-</p>	

						1633/2020-ДПТ-С 1		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Нач. отдела	Сечь				07.22	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Вербцкий				07.22	ДПТ	3	40
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		


Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур</p> <p>2.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры</p> <p>2.2.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры</p> <p>2.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения</p> <p>2.4 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения</p> <p>3 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры</p> <p>4 Красные линии</p>	
	<p>1633/2020-ДПТ-С 1</p>	<p>Лист 4</p>

Обозначение		Наименование			Примечание	
1633/2020-ДПТ лист 1		Проект планировки территории Основная часть Графическая часть Чертеж планировки территории. М 1:2000				
						Лист
1633/2020-ДПТ-С 1						5



Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1633/2020-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	1633/2020-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	1633/2020-ДПТ (листы 9-11)	Проект межевания территории Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	
4	Приложение	Отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям	

						1633/2020-ДПТ-СГ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
					07.22			
Нач. отдела		Сечь				Состав градостроительной документации		
						Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	6	40
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		



1 Введение

Основные положения о планировке территории изложены в ст.42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ
- Градостроительный Кодекс Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- Федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

						1633/2020-ДПТ-ПЗ 1		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Нач. отдела		Сечь			07.22	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	7	40
Глав. спец.		Вербицкий			07.22	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
Пояснительная записка								

- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;

- Решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар».

- Решение городской Думы Краснодара от 19.07.2012 №32 п.13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар».

- Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

Исходные данные:

- постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 19.01.2021 № 168 «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в целях внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара».

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар от 23.08.2021г. №29/12178-1;

- заключения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 01.02.2018г № 78-18-865/18, от 29.10.2021г № 78-18-17469/21;

- отчетная техническая документация по инженерно-геодезическим изысканиям;

- сведения единого государственного реестра недвижимости.

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

2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Настоящий проект планировки территории выполнен в отношении территории площадью 18 га, расположенной в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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

Краснодар», в границах проектируемой территории предусмотрены следующие функциональные зоны:

- жилые зоны: зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- общественно-деловые зоны: многофункциональная общественно-деловая зона, зона специализированной общественной застройки;
- производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур: зона транспортной инфраструктуры;
- зона рекреационного назначения: зона озеленённых территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса);
- зоны специального назначения: зона озеленённых территорий специального назначения.

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

- Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами;
- ОД-4. Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта;
- ОД-1-8. Зона застройки объектами общественного назначения
- Т-1. Зона транспортной инфраструктуры;
- Р-1. Зона зелёных насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады);
- С-3. Зеленые насаждения специального назначения.

Параметры застройки территории

Таблица 1

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами	
Блокированная жилая застройка	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков – 300 кв. м; максимальная площадь земельных участков – 20000 кв. м. Минимальная площадь участка 1 блок-секции – 150 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в условиях сложившейся застройки: допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов; минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.</p> <p>4. Максимальная высота зданий, строений и – 16,0 м.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%. процент озеленения земельного участка – 30%.</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>1.1. В городе Краснодар:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м; максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;</p> <p>1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м; максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;</p> <p>1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;</p> <p>1.2. В сельских населённых пунктах:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м; максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м;</p> <p>1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м; максимальная площадь земельных участков – 2500 кв. м;</p> <p>1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.</p> <p>2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома может располагаться в пределах квартала на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	<p>территориях общего пользования.</p> <p>Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м; до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м; до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.</p> <p>4. Максимальное количество надземных этажей вспомогательного использования – 2.</p> <p>5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.</p> <p>6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.</p> <p>7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Предоставление коммунальных услуг	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил(до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – не подлежит установлению.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы 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>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Улично-дорожная сеть	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению;
Благоустройство территории	<p>максимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений–не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений–не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка–не подлежит установлению.</p>
ОД-4. Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта	
Обеспечение занятий спортом в помещениях	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению;
Спортивные базы	<p>максимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений–3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц–5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой–5 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил(до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений–не подлежит установлению.</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	<p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка–60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка–30%.</p>

ОД-1-8. Зона застройки объектами общественного назначения

Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>1.1. Дошкольных образовательных организаций: минимальная площадь на 1 место для отдельно стоящих зданий при вместимости: до 100 мест – 40 кв. м; свыше 100 мест – 35 кв. м; минимальная площадь на 1 место для встроенных при вместимости: более 10 мест – не менее 29 кв. м. Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25% – в условиях реконструкции. максимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>1.2. Общеобразовательных организаций: минимальная площадь на 1 место: свыше 40 до 400 мест – 55 кв. м; свыше 400 до 500 мест – 65 кв. м; свыше 500 до 600 мест – 55 кв. м; свыше 600 до 800 мест – 45 кв. м; свыше 800 до 1100 мест – 36 кв. м; свыше 1100 до 1500 мест – 23 кв. м; свыше 1500 до 2000 – 18 кв. м; 2000 и более– 16 кв. м. размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 20% – в условиях реконструкции. максимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>1.3. организаций дополнительного образования: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц: в г. Краснодар – 25 м; в сельских населённых пунктах – 10 м.</p> <p>3. Для организаций дополнительного образования минималь-</p>
---	--

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	<p>ный 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>3.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил(до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>4. Максимальное количество этажей: дошкольной организации – 3; общеобразовательных организаций –3; организации дополнительного образования – 4.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: дошкольной образовательной организации – 40%; общеобразовательной организации – 40%; организации дополнительного образования детей – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>1.1. В городе Краснодар:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м; максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;</p> <p>1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м; максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;</p> <p>1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;</p> <p>1.2. В сельских населённых пунктах:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м; максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м;</p> <p>1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м; максимальная площадь земельных участков – 2500 кв. м;</p> <p>1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.</p> <p>2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома может располагаться в пределах квартала на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	<p>территориях общего пользования.</p> <p>Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м; до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м; до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.</p> <p>4. Максимальное количество надземных этажей вспомогательного использования – 2.</p> <p>5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.</p> <p>6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.</p> <p>7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Улично-дорожная сеть	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений–не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений–не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка–не подлежит установлению.</p>
Р-1. Зона зелёных насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)	
Площадки для занятий спортом	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений–не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений–не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка–не подлежит установлению.</p>
С-3. Зеленые насаждения специального назначения	
Улично-дорожная сеть Благоустройство территории	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений–не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений–не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка–не подлежит установлению.</p>

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства, а также определены основные параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели. 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.

Численность населения и плотность застройки территории

Для расчетов принимается только территория квартала (брутто) занятая объектами жилого назначения (приложение Б, СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Расчет численности населения

Расчетное население, согласно проектному решению, составляет 1905 человек. Расчёт производился с учётом планируемых к размещению и запланированных ранее (в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории) объектов жилой застройки.

$$193 \cdot 3 + 348 \cdot 3 + 22 \cdot 3 + 72 \cdot 3 = 1905, \text{ где}$$

193 – количество блоков блокированной жилой застройки;

348 – количество участков для индивидуального жилищного строительства, предусмотренных в ранее утверждённой документации по планировке территории;

22 – количество планируемых участков для индивидуального жилищного строительства;

72 – количество блоков в квадруплексах (на прилегающей территории, взятые в расчет);

3 - принятое количество человек на один земельный участок/блок.

Расчет плотности населения.

В границах подготовки документации по планировке территории предусмотрено размещение 40 участков для индивидуального жилищного строительства и 193 блок-секций в домах блокированной застройки. Расчетное население в границах подготовки документации по планировке территории с учетом количества человек на один земельный участок/блок (3 человека) составляет: $(40+193)*3=699$ человек. Расчетная плотность населения должна быть не более 450 чел/га (согласно СП 42.13330.2016), следовательно:

$$699 \text{ чел} / 6,78 \text{ га} = 103 \text{ чел/га.}$$

Где: 699 чел – расчетное население в границах подготовки ДПТ;

6,78 га – территория в границах квартала, занятая объектами жилого назначения.

Плотность застройки территории

Плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Б, СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Для застройки одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками:

- коэффициент застройки - 0,2;

- коэффициент плотности застройки - 0,4.

Коэффициент застройки объектов капитального строительства планируемых к размещению:

$$4650 \text{ кв.м} / 26113 \text{ кв.м} = \mathbf{0,18}, \text{ где}$$

4650 кв.м – площадь застройки;

26113 кв.м – площадь земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства.

Коэффициент плотности застройки объектов капитального строительства планируемых к размещению:

$$9300 \text{ кв.м} / 26113 \text{ кв.м} = \mathbf{0,36}, \text{ где}$$

9300 кв.м – суммарная поэтажная площадь зданий;

26113 кв.м – площадь земельных участков, планируемых для размещении объектов капитального строительства.

Для застройки блокированными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,3;

- коэффициент плотности застройки - 0,6.

Коэффициент застройки объектов капитального строительства планируемых к размещению:

$$12500 \text{ кв.м} / 41703 \text{ кв.м} = \mathbf{0,3}, \text{ где}$$

12500 кв.м – площадь застройки;

41703 кв.м – площадь земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства.

Коэффициент плотности застройки объектов капитального строительства планируемых к размещению:

$$25000 \text{ кв.м} / 41703 \text{ кв.м} = \mathbf{0,6}, \text{ где}$$

25000 кв.м – суммарная поэтажная площадь зданий;

41703 кв.м – площадь земельных участков, планируемых для размещении объектов капитального строительства.

Для специализированной общественной застройки (дошкольная образовательная организации, центр волейбола, спортивная база):

- коэффициент застройки - 0,8;
- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Коэффициент застройки объектов капитального строительства планируемых к размещению:

9870 кв.м / 19984 кв.м = **0,49**, где

9870 кв.м – площадь застройки;

19984 кв.м – площадь земельных участков, планируемых для размещении объектов капитального строительства.

Коэффициент плотности застройки объектов капитального строительства планируемых к размещению:

29610 кв.м / 19984 кв.м = **1,48**, где

29610 кв.м – суммарная поэтажная площадь зданий;

19984 кв.м – площадь земельных участков, планируемых для размещении объектов капитального строительства.

Данным проектом не превышаются значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории. Площадь застройки, а так же общая площадь зданий уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

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

2.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитально строительства:

								Лист
								24

- индивидуальной жилой застройки (индивидуальные жилые дома);
- блокированной жилой застройки (блокированные жилые дома);
- дошкольной образовательной организации;
- спортивных зданий и сооружений (Центр волейбола - спортивный зал на 1000 м², спортивная база).

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

Основные характеристики индивидуальных жилых домов

Индивидуальный жилой дом – это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. На территории индивидуальной жилой застройки предусмотрена 100-процентная обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей на земельных участках индивидуальных жилых домов. В границах подготовки документации по планировке территории входят 40 участков для индивидуального жилищного строительства. Размещение и ориентация зданий обеспечивает продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076. Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых зданий устанавливается для южной зоны (южнее 48° с.ш.) - не менее 1,5 ч в день с 22 февраля по 22 октября. Максимальная этажность 2 этажа. Границы зон размещения объектов капитального строительства установлены с отступом 3 метра от красных линий и 3 метра от границ смежных земельных участков.

Основные характеристики блокированных жилых домов

Блокированный жилой дом – это жилой дом с количеством этажей не более трех, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке, и имеет выход на территорию общего пользования. На территории малоэтажной жилой застройки предусмотрена 100-процентная обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей на земельных участках блокированных жилых домов со стороны фасадов. Суммарное количество блок-секций – 193 шт. Максимальная этажность 2 этажа. Размещение и ориентация зданий обеспечивает продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076. Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых зданий устанавливается для южной зоны (южнее 48° с.ш.) - не менее 1,5 ч в день с 22 февраля по 22 октября. Между длинными сторонами жилых зданий приняты расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м (в виду размещения жилых зданий высотой до трёх этажей). Максимальная высота зданий – 16,0 м. Минимальная площадь участка 1 блок-секции – 150 кв.м. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%. Границы зон размещения объектов капитального строительства установлены с отступом 5 метра от красных линии и 3 метра от границ смежных земельных участков.

Основные характеристики спортивных зданий и сооружений:

- размещаются в отдельно стоящих зданиях, спортивных комплексах или в составе общественных зданий;
- размещение помещений физкультурно-спортивного назначения для детей в цокольных и подвальных этажах зданий не допускается;
- размещение физкультурно-спортивных залов во встроенных и пристроенных к жилым зданиям помещениях допускается при условии соблюдения гигиенических нормативов по шуму и вибрации, проникающих в

жилые помещения, а также при условии организации отдельного входа, изолированного от жилой части дома;

- здания объектов спорта оборудуются необходимым набором вспомогательных помещений для лиц, занимающихся спортом: отдельными для мужчин и женщин туалетами, душевыми и раздевалками. Предусматриваются помещения медицинского назначения (медицинский пункт), комнаты тренеров, инструкторов, помещение для хранения спортивного инвентаря, гардеробные, помещения для хранения уборочного инвентаря и приготовления дезинфицирующих растворов;

- в зданиях объектов спорта предусматриваются бытовые помещения для рабочих по обслуживанию спортивных сооружений и служебные помещения административного и инженерно-технического персонала, а также гардеробные, отдельные санитарные узлы для посетителей;

- используемые строительные и отделочные материалы должны быть безвредными для здоровья человека. Материалы для внутренней отделки должны быть устойчивыми к проведению уборки влажным способом и обработки дезинфицирующими средствами;

- в спортивных залах и помещениях физкультурно-спортивного назначения предусматриваются естественное и искусственное освещение;

- без естественного освещения допускается размещать вспомогательные помещения: туалеты, душевые, раздевалки, помещения для хранения уборочного инвентаря и приготовления дезинфицирующих растворов.

- уровни искусственного и естественного освещения в помещениях объектов спорта должны соответствовать гигиеническим требованиям к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка–60%. Минимальный процент озеленения земельного участка–30%. Максимальная этажность 3 этажа. Границы зон размещения объектов капитального строительства установлены с отступом 5 метров от красных линий и 3 метра от границ смежных земельных участков.

Основные характеристики дошкольной образовательной организации:

Дошкольная образовательная организация - образовательная организация, осуществляющая в качестве основной цели ее деятельности образовательную деятельность по образовательным программам дошкольного образования, присмотр и уход за детьми. Максимальный процент застройки в границах земельного участка—40%. Максимальная этажность 3 этажа. Границы зон размещения объектов капитального строительства установлены с отступом 5 метров от красных линий и 3 метра от границ смежных земельных участков.

В проекте указаны 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 (площадь застройки, этажность и т.д.).

2.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Обеспечение коммунальной инфраструктуры

Проектируемые объекты капитального строительства индивидуальной жилой застройки обеспечивается:

- электроснабжением – от существующей ТП;
- водоснабжением – источником являются кольцевые сети водопровода;
- водоотведением – от проектируемой застройки предусматривается в существующую сеть (точки присоединения принимаются за границами земельных участков);
- теплоснабжением – индивидуально в каждом здании;
- газоснабжением – от существующей ШРП.

Обеспечение транспортной инфраструктуры

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом МО город Краснодар. Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улицы. Дорожная далее по улице им.Петра Кононыхина. Планируемые маршруты движения общественного транспорта и остановочные узлы предусматриваются по им.Петра Кононыхина и двум планируемым к размещению улицам, согласно генеральному плану.

Обеспечение социальной инфраструктуры

Обеспечение проектируемой территории объектами социальной инфраструктуры предусматривается за счет существующих и планируемых для размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории и на прилегающих территориях. В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитально строительства:

- дошкольной образовательной организации на 180 мест;
- спортивных зданий и сооружений (Центр волейбола - спортивный зал на 1000 кв.м, два плоскостных спортивных сооружения площадью по 2100кв.м каждый).

Показатели расчетного количества мест в образовательных учреждениях рассчитываются, опираясь на количественные данные возрастно-полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея.

Дошкольные образовательные организации.

Размещение дошкольных образовательных организаций планируется в нормативном радиусе обеспечения населения (500 метров).

Расчетное количество мест в объектах дошкольного образования определено по формуле:

$$\frac{((13674 + 13474 + 13833) \times 0,3) + (14593 + 15344 + 14772 + 13828)) \times 1000}{948827} = 74,65$$

Расчетное количество мест в объектах дошкольного образования составляет 75 мест на 1 тыс. жителей.

Расчет потребности в объектах дошкольного образования:

$$1905 * 75 / 1000 = 143 \text{ места.}$$

Проектом предусматривается размещение дошкольной образовательной организации вместимостью 180 мест.

В соответствии с нормами расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размерами их земельных участков, приведенных в местных нормативах градостроительного проектирования город Краснодар, на одно место в дошкольной образовательной организации необходимо предусмотреть 38 кв.м площади земельного участка.

$$180 \text{ мест} * 38 \text{ кв.м} = 6840 \text{ кв.м}$$

Проектом предусматривается образование земельного участка (ЗУ:23) для размещения дошкольной образовательной организации площадью 7029 кв.м.

Общеобразовательные организации

Расчетное количество мест в объектах общеобразовательных организаций определено по формуле:

$$\frac{(13004 + 12440 + 11125 + 9736 + 9645 + 9529 + 8786 + 8335 + 8239) + (8200 + 8118) \times 0,75)}{948827} \times 1000 = 108,64$$

Расчетное количество мест в объектах общеобразовательных организаций составляет 109 мест на 1 тыс. жителей.

Расчет потребности в объектах общеобразовательных организаций:

$$1905 * 109 / 1000 = 208 \text{ мест.}$$

Генеральным планом в радиусе доступности предусмотрена общеобразовательная организация, планируемая к размещению на 1550 учащихся на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0124041:3963 (2.3.50). Согласно письму ООО СЗ «Новосфера» в указанной общеобразовательной организации профицит составляет 210 мест для учащихся, которыми воспользуются жители коттеджного поселка Николино Парк.

Объекты здравоохранения.

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами здравоохранения (поликлиника) принята согласно таб. 14 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», где на 1000 жителей необходимо 35 посещений в смену.

Расчет потребности в объектах амбулаторно-поликлинической сети:

$$1905 * 35 / 1000 = 67 \text{ посещений в смену.}$$

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0124041:7835 (вид разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание») предусмотрен планируемый к размещению объект относящийся к области здравоохранения на 128 посещений в смену. Объект здравоохранения находится за границами территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации, но в допустимом уровне территориальной доступности (не более 1000 м). На данный объект выдано разрешение на строительство от 10.06.2022г № 23-RU23306000-6153-2022, начато строительство. Ориентировочный срок реализации объекта здравоохранения ноябрь 2022 года.

Объекты физической культуры и массового спорта.

Согласно таб. 15 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть объекты физической культуры и массового спорта из расчета 80 кв.м общей площади помещений для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона на 1000 человек.

$$1905 * 80 / 1000 = 152,4 \text{ кв.м}$$

Проектом предусматривается размещение спортивных зданий и сооружений (Центр волейбола - спортивный зал на 1000 кв.м и спортивная база на земельной участке площадью 7955 кв.м). Так же, в соответствии с генеральным планом, в границах подготовки документации по планировке территории предусматривается размещение двух плоскостных спортивных сооружений, общей площадью 4200 кв.м, на которых предусматривается посев травяного газона.

Озелененные территории

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, площадь озелененной территории микрорайона (квартала) должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека, а суммарная площадь озелененных территорий общего пользования должна быть не менее 16 кв.м. на 1 человека. Население, принятое для расчёта- 1905 чел. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) из расчёта 6 кв. м на 1 человека составляет: $1905 * 6 = 11430 \text{ кв.м}$.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар минимальный процент озеленения земельного участка блокированной жилой застройки – 15%. Сумма площадей земельных участков для размещения блокированной жилой застройки – 41703 м².

$41703 / 100 * 15 = 6255 \text{ кв.м}$ озелененных территорий блокированной жилой застройки.

Площадь озелененных территорий общего пользования в границах проектируемой территории составляет 29104 кв.м.

$$6255 \text{ кв.м} + 29104 \text{ кв.м} = 35359 \text{ кв.м}$$

Итого проектом предусматривается 35359 кв.м озелененной территории микрорайона, что составляет 18,5 кв.м на каждого жителя. В настоящий момент произведена высадка более 200 деревьев в границах проектируемой парковой зоны, так же необходимо учесть что на плоскостных спортивных сооружениях

предусматривается высадка газонной травы, что добавляет 4200 кв.м к озелененной территории. Так же проектом предусматривается озеленение вдоль всех улиц.

2.2.3 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

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

2.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения в отношении проектируемой территории отсутствуют. Сведения об объектах федерального значения в отношении проектируемой территории отсутствуют. В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории предусмотрены:

- планируемый для размещения объект регионального значения – объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс) - центр волейбола (спортивный зал на 1000 кв.м);
- планируемые для размещения объекты местного значения – спортивные

сооружения – плоскостные спортивные сооружения (площадью 2100м² каждый);
- зона планируемого к размещению объекта местного значения (автомобильной дороги).

2.4 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для размещения объектов местного значения

Плоскостные спортивные сооружения площадью 2100 кв.м каждое - расположены в зоне Р-1.

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

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.

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение плоскостных спортивных сооружений, обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктур необходимых для функционирования данных объектов в проекте не приводится.

Проектируемые плоскостные спортивные сооружения обеспечиваются:

– электроснабжением – от ближайших ТП по техническим условиям;

– водоснабжением – источником являются ближайшие кольцевые сети водопровода;

– водоотведением – от проектируемых зданий предусматривается в существующую городскую сеть, точки присоединения принимаются на границе земельного участка.

Подъезд на территорию проектируемых объектов местного значения, предусматривается с Дорожная по существующим и планируемым улицам. Нормативные фактические показатели территориальной доступности составляет – 500 м.

Объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс) - центр волейбола (спортивный зал на 1000 м²) расположен в зоне ОД-4.

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–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. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений—не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка—60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка—30%.

Проектируемый объект обеспечивается:

- электроснабжением – от ближайших ТП по техническим условиям;
- водоснабжением – источником являются ближайшие кольцевые сети водопровода;
- водоотведением – от проектируемых зданий предусматривается в существующую городскую сеть, точки присоединения принимаются на границе земельного участка;
- теплоснабжением – от индивидуального источника теплоснабжения.

Подъезд на территорию проектируемых объектов местного значения, предусматривается с Дорожная по существующим и планируемыми улицам.

3 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

1. Проведение кадастровых работ – образование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Образование земельных участков осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

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

Этапы строительства объектов капитального строительства

Строительство объектов капитального строительства предусматривается в 2 этапа:

1 этап – строительство объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, дошкольной образовательной организации на 180 мест;

2 этап – строительство объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки, спортивных зданий и сооружений.

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.

4 Красные линии

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар. Красные линии в районе проектируемой территории утверждены. Проектом предусматривается изменение и установление красных линий.

Таблица 2 - Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	485667.05	1385232.91
2	485666.85	1385225.91
3	485666.31	1385206.92
4	485665.77	1385187.93
5	485665.22	1385168.38
6	485664.89	1385156.38
7	485689.26	1385156.57
28	485694.76	1385156.61
8	485789.9	1385157.34
9	485793.3	1385228.69
29	485696.96	1385232.02
10	485691.46	1385232.21
-	-	-
11	485667.39	1385244.91
12	485691.81	1385244.21
13	485708.8	1385243.62
14	485725.79	1385243.03
15	485742.78	1385242.45
16	485759.77	1385241.86
17	485776.76	1385241.27
18	485793.87	1385240.68
-	-	-
19	486612.65	1385746.38
20	486603.91	1385753.27
21	486580.93	1385753.87
22	486579.43	1385696.19
23	486577.79	1385633.51
24	486576.15	1385570.83
25	486574.47	1385506.18

№ точек	Координаты	
	X	Y
26	486542.08	1385507.2
27	486482.42	1385509.06
-	-	-
31	486563.3	1385519.06
32	486563.99	1385545.55
33	486564.68	1385572.04
34	486499	1385573.76
35	486492.41	1385573.93
36	486426.73	1385575.64
37	486426.04	1385549.15
38	486425.35	1385522.66
39	486491.02	1385520.95
40	486497.62	1385520.77
-	-	-
41	486515	1385584.84
42	486516.32	1385635.53
43	486517.59	1385684.21
44	486518.86	1385732.89
45	486520.19	1385783.58
46	486545.18	1385782.92
47	486567.01	1385782.35
48	486570.11	1385779.91
49	486568.85	1385731.59
50	486567.58	1385682.9
51	486566.31	1385634.22
52	486564.98	1385583.54
53	486539.99	1385584.19
-	-	-
54	486452.02	1385586.49

№ точек	Координаты	
	X	Y
55	486477.01	1385585.83
56	486478.34	1385636.52
57	486479.61	1385685.2
58	486480.88	1385733.88
59	486482.2	1385784.57
60	486457.21	1385785.22
61	486432.22	1385785.87
62	486430.89	1385735.19
63	486429.62	1385686.51
64	486428.35	1385637.82
65	486427.03	1385587.14
-	-	-
66	486390.62	1385593.4
67	486390.02	1385570.16
68	486388.77	1385521.72
69	486413.8	1385521.07
70	486415.67	1385592.74
71	486417.49	1385662.42
72	486419.31	1385732.1
73	486420.92	1385793.97
74	486395.8	1385794.63
75	486394.98	1385761.38
76	486394.25	1385732.75
77	486394.13	1385728.05
78	486393.48	1385703.66
79	486392.94	1385683.67
80	486392.41	1385663.68
81	486392.4	1385663.07
82	486392.14	1385652.62
-	-	-

№ точек	Координаты	
	X	Y
83	486311.82	1385216.13
84	486314.36	1385298.59
85	486235.46	1385301.32
86	486232.58	1385219.55
-	-	-
87	486128.18	1385284.79
88	486128.88	1385305.02
89	486096.9	1385306.12
90	486096.2	1385285.9
-	-	-
91	486217.49	1385160.69
92	486220.79	1385254.33
93	485976.98	1385256.34
94	485976.68	1385233.98
95	485918.17	1385236.2
96	485918.52	1385251.87
97	485919.88	1385312.26
98	485837.31	1385315.12
99	485812.47	1385315.97
100	485811.17	1385288.62
101	485809.88	1385261.62
102	485808.62	1385235.1
103	485807.38	1385209.04
104	485806.16	1385183.42
105	485804.92	1385157.46
106	485832.56	1385157.67
107	485916.38	1385158.33
108	485969.67	1385158.75
109	486009.75	1385159.06
