

Градостроительный план земельного участка

№

Р	Ф	2	3	2	0	6	0	0	0	2	0	2	5	4	0	3	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар, ИНН: 2310041258 от 30.09.2025 №29217/26

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка:

Краснодарский край

(субъект Российской Федерации)

городской округ город Краснодар, ул. Щедрая, з/у 30

(муниципальный район или городской округ)

п. отделения №3 СКЗНИИСиВ

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489276.37	1377776
2	489276.36	1377791.06
3	489236.36	1377791.05
4	489236.37	1377776.04
1	489276.37	1377776

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории 23:43:0107003:815

Площадь земельного участка

601 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 03.02.2020 № 534 «Об утверждении документации по планировке территории (в составе проекта планировки и проекта межевания) в посёлке отделение № 3 СКНИИСиВ по улице им. Александры Приймак в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар» (с внесением изменений постановлением администрации от 28.11.2024 № 7650)

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории).

Градостроительный план подготовлен В.А.Домрин – директор департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)




(подпись)

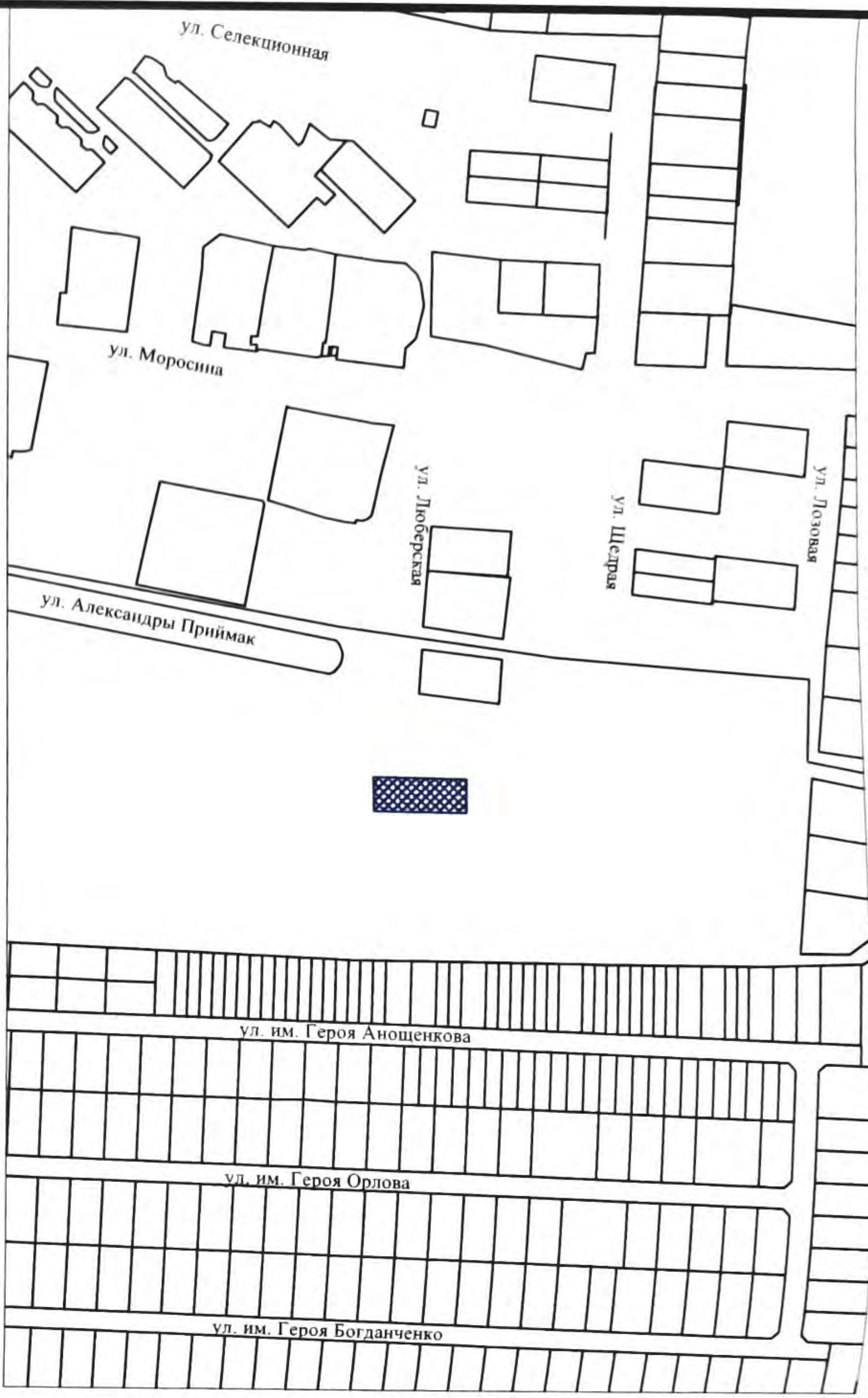
/ В.А.Домрин/
(расшифровка подписи)

Дата выдачи

15.10.2025
(дд.мм.гггг)

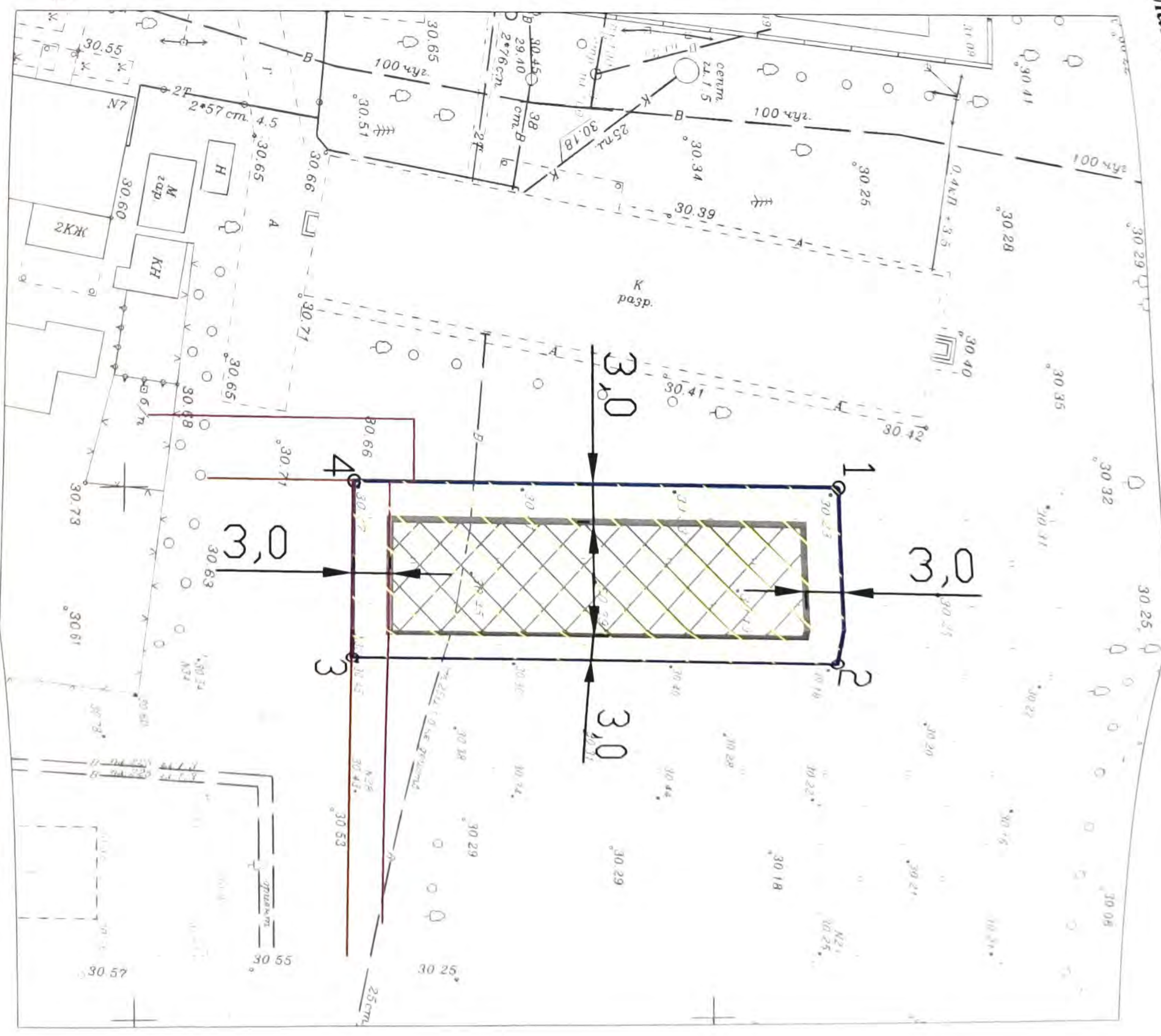
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:500

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ОКРУЖЕНИИ СМЕЖНО РАСПОЛОЖЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН)



У С Л О В Н Ы Е О Б О З Н А Ч Е Н И Я

- граница земельного участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- линии отступа в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, планируемых к размещению
- красные линии
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Р-А-2000/512 (Ресуртовый номер границы: 23:43-6.7587)



Площадь земельного участка с КН 23:43:0107003:815 - 601 кв.м

Заявитель: департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар. ИНН:2310041258 вх. № 29217/26		Подп.		Дата	
Исполнитель М.С.Шуликина				10.2025	
Главный специалист Н.Ю.Величко				10.2025	
Д.И.Головченко				10.2025	
Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:500		Стация		Лист	
Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:500		ГП		1	
Чертеж градостроительного плана разработан на топографической основе, выполненной МБУ "Институт Горадгострой" г. Краснодар в сентябре 2025 г.		Давл. АМОЛК, МКУ МОЛК "Градформ"		Листов	

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографический основе в масштабе 1:500, выполненной в сентябре 2025 организацией МБУ «Институт Горкадастрпроект» г. Краснодар

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) в октябре 2025 года департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГК «Градинформ»

(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Решение городской Думы Краснодара от 27.11.2024 N 82 п.4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар»

2.2. Информация о видах разрешённого использования земельного участка
Основные виды разрешённого использования земельного участка:

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1

Условно разрешённые виды использования земельного участка:

Вспомогательные виды разрешённого использования земельного участка не установлены.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроитель-

ным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Общими предельными параметрами разрешённого строительства, действующими в территориальной зоне в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разрешённого использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства, определить: 3 м от границ земельного участка с каждой из сторон. При этом:

1) допускается размещение гаражей за пределами пятна застройки (за границами в которых разрешается строительство объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка), но не менее чем на расстоянии 1 м от границ смежных земельных участков, а от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети без отступа;

2) допускается размещение вспомогательных сооружений за пределами пятна застройки (за границами в которых разрешается строительство объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка), но не менее чем на расстоянии 1 м от границ смежных земельных участков, а от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети не менее 3 м.

Перечисленные в градостроительном регламенте в отношении конкретных видов разрешённого использования земельных участков размеры отступов (цифровые значения) от границ земельного участка для размещения объектов капитального строительства применяются только в целях подготовки и утверждения документации по планировке территории и реализации такой документации.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Для индивидуального жилищного строительства 2.1.							
без ограничений	Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.	В городе Краснодар: минимальная площадь – 600 кв. м; максимальная площадь – 5000 кв. м. На вновь образуемых не застроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной	Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении	Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3. Максимальное	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.	–	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от

1	2	3	4	5	6	7	8
		собственност, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства: минимальная площадь — 600 кв. м; максимальная площадь — 1000 кв. м; В целях предоставления отдельным категориям граждан земельные участки: минимальная площадь — определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь — определена федеральными и краевыми законами; В сельских населенных пунктах: минимальная площадь — 600 кв. м; максимальная площадь — 5000 кв. м. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственности, на которые не разграничена, с целью предоставления для	линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться 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 территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007). Для гаражей: от границ смежных земельных участков — 1 м; от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети — 0 м. Другие вспомогательные сооружения: от границ смежных земельных участков — 1 м; от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети — 3 м.	количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования — 1. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) — 20 м. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования — 5 м			цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.). Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке — 2.

*

1	2	3	4	5	6	7	8
		индивидуального жилищного строительства: минимальная площадь – 600 кв. м; максимальная площадь – 2500 кв. м; В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами					

* 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 (до 15.02.2007) Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара № 19 п. 6 от 30.01.2007, и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом.

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.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо

охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения, об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Функциональная зона	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ не имеется, не имеется,
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
 инвентаризационный или кадастровый номер не имеется

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ информация отсутствует, информация отсутствует,
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре информация отсутствует от информация отсутствует
(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта). В соответствии с положениями Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия. Информация о площади ЗОУИТ отсутствует.

Земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (приказ Министерства транспорта Российской Федерации Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 03.04.2025 № 251-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)», материалы размещены на официальном интернет-портале правовой информации по ссылке: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202505290046>). Информация о площади ЗОУИТ отсутствует.

Земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) (статья 30 Приложения № 4 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п 4). Информация о площади ЗОУИТ отсутствует.

Согласно сведениям выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2025 № КУВИ-001/2025-183664227 земельный участок имеет ограничения прав: земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.7587. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов.

используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 17.10.2008 № 124 выдан: Департамент по чрезвычайным ситуациям и государственному экологическому контролю Краснодарского края; Содержание ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Р-А-2000/512; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; Номер: б/н; Индекс: Российская Федерация, Краснодарский край, г Краснодар.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
-	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок _____

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструкту-

ры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, предоставившей данную информацию

Сведения об организации, представившей информацию о возможности подключения (технического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)	Сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)
1	2
ООО «Краснодар Водоканал» сеть водоснабжения	Техническая возможность подключения имеется Ближайшая сеть водоснабжения, находящаяся на обслуживании ООО «Краснодар Водоканал» расположена по ул. им. Александры Приймак, ориентировочное расстояние – 280 м.; максимальная нагрузка в возможной точке подключения (технологического присоединения) – 0,312 м3/сут.
ООО «Краснодар Водоканал» сети водоотведения	сети водоотведения отсутствуют
АО «Газпром газораспределение Краснодар»	техническая возможность подключения имеется свободная пропускная способность ГРС №5 г. Краснодара – 120 тыс. м3/час свободная пропускная способность ГРС 4А г. Краснодара – 450 тыс. м3/час
ООО «Краснодартеплоэнерго»	техническая возможность подключения отсутствует
АО «Краснодаргоргаз»	техническая возможность подключения к сети газораспределения имеется

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории решение городской Думы Краснодара от 22.08.2013 № 52 п. 6

11. Информация о красных линиях: постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 03.02.2020 № 534 «Об утверждении документации по планировке территории (в составе проекта планировки и проекта межевания) в посёлке отделение № 3 СКНИИСиВ по улице им. Александры Приймак в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар»

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489236.37	1377776.04
2	489236.35	1377821.05

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства: для группы общей архитектурно-градостроительной зоны АГЗ-3, указанных в статьях 20 - 23 градостроительных регламентов в отношении земельных участков и объектов капитального строительства в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4, установлены следующие требования:

N	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель																																																
1	2	3																																																
	Общие требования к АГЗ-3: а) целью регулирования архитектурно-градостроительного облика является формирование и развитие визуально привлекательной городской среды, создание композиционно-сбалансированной застройки, формирование выразительного архитектурно-художественного облика города Краснодара; б) при выборе этажности вновь возводимой застройки и отдельно возводимых зданий необходимо руководствоваться принципами развития сложившейся структуры центральной части города без ущерба для его характерного облика, художественных особенностей с одновременным удовлетворением современных требований к новому строительству, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, устанавливаемой настоящими градостроительными регламентами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны; в) габариты, архитектурное решение и масштабный строй новых зданий, строений и сооружений должны учитывать необходимость сохранения средовых характеристик исторической среды города и объектов культурного наследия; г) размещение доминантных объектов капитального строительства допускается в рамках обогащения силуэта панорамы города при условии формирования его единого архитектурно-художественного образа в зрительном восприятии из близких и дальних видовых точек. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства группы ВРИ «Индивидуальные жилые» распространяются только при получении разрешения на строительство, в случаях, предусмотренных градостроительным законодательством.																																																	
1	Требования к объёмно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства	1) Параметры объёмно-пространственных характеристик, установленные для регламентируемых видов использования объектов капитального строительства, расположенных во всех регламентных зонах. <table><tr><th>Код и наименование вида разрешённого использования земельного участка</th><th>Максимальный отступ зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, от красных линий**, м</th><th>Минимальная высота здания вдоль уличной дорожной сети, м</th><th>Минимальный процент застроенности уличного фронта, %</th><th>Минимальная высота типового этажа, м</th><th>Минимальная высота первого этажа здания***, м</th><th>Минимальный процент остекления фасада всего этажа***, %</th><th>Минимальная высота оконных проёмов первых этажей***, м</th><th>Максимальный уклон кровли, градусов</th><th>Максимальная отстка входной группы, м</th><th>Максимальная общая высота ограждений земельного участка от уровня земли***, м</th><th>Максимальная высота нестроимой части ограждённого земельного участка***, м</th></tr><tr><td>2.1 Для индивидуального жилищного строительства</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>2,0*****</td><td>0,45*****</td></tr><tr><td>2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</td><td>*</td><td>-</td><td>50</td><td>3,0</td><td>-</td><td>40</td><td>2,5</td><td>-</td><td>0,15</td><td>1,5</td><td>0,45</td></tr><tr><td>2.2 Для ведения</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>2,0*****</td><td>0,45*****</td></tr></table>	Код и наименование вида разрешённого использования земельного участка	Максимальный отступ зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, от красных линий**, м	Минимальная высота здания вдоль уличной дорожной сети, м	Минимальный процент застроенности уличного фронта, %	Минимальная высота типового этажа, м	Минимальная высота первого этажа здания***, м	Минимальный процент остекления фасада всего этажа***, %	Минимальная высота оконных проёмов первых этажей***, м	Максимальный уклон кровли, градусов	Максимальная отстка входной группы, м	Максимальная общая высота ограждений земельного участка от уровня земли***, м	Максимальная высота нестроимой части ограждённого земельного участка***, м	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0*****	0,45*****	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	*	-	50	3,0	-	40	2,5	-	0,15	1,5	0,45	2.2 Для ведения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0*****	0,45*****
Код и наименование вида разрешённого использования земельного участка	Максимальный отступ зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, от красных линий**, м	Минимальная высота здания вдоль уличной дорожной сети, м	Минимальный процент застроенности уличного фронта, %	Минимальная высота типового этажа, м	Минимальная высота первого этажа здания***, м	Минимальный процент остекления фасада всего этажа***, %	Минимальная высота оконных проёмов первых этажей***, м	Максимальный уклон кровли, градусов	Максимальная отстка входной группы, м	Максимальная общая высота ограждений земельного участка от уровня земли***, м	Максимальная высота нестроимой части ограждённого земельного участка***, м																																							
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0*****	0,45*****																																							
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	*	-	50	3,0	-	40	2,5	-	0,15	1,5	0,45																																							
2.2 Для ведения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0*****	0,45*****																																							

[illegible]

[illegible]

37.	4.6 Общественное питание	*		5,25	****		3,6	4,5		50	2,5	30	0,15	1,5	0,45
38.	4.7 Гостиничное обслуживание	*		5,25	****		3,0	4,5		50	2,5	30	0,15	1,5	0,45
39.	4.8.1 Развлекательные мероприятия	*		5,25	****		3,6	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-
40.	4.8.2 Проведение азартных игр	*		5,25	****		3,6	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-
41.	4.9.1 Объекты дорожного сервиса	*		5,25	****		3,0	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-
42.	4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха	*		5,25	****		3,0	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-
43.	4.9.1.3 Автомобильные мойки	*		5,25	****		-	4,5		-	-	-	0,15	-	-
44.	4.9.1.4 Ремонт автомобилей	*		5,25	****		-	4,5		-	-	-	0,15	-	-
45.	4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность	*		5,25	****		3,6	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-
46.	5.1.1. Обеспечение спортивных-зрелищных мероприятий	*		4,35	****		3,0	4,5		-	-	30	0,15	1,5	0,45
47.	5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	*		5,25	****		3,0	4,5		-	-	30	0,15	-	-
48.	5.1.6 Авиационный спорт														
49.	5.1.7 Спортивные базы														
50.	5.2.1 Туристическое обслуживание	*		5,25	****		3,0	4,5		50	2,5	30	0,15	1,5	0,45
51.	6.0. Производственная деятельность	-		5,25	-		3,6	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-
52.	6.1 Недропользование	-		5,25	-		3,6	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-
53.	6.2 Тяжелая промышленность	-		5,25	-		3,6	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-
54.	6.2.1 Автомобилестроительная промышленность	-		5,25	-		3,6	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-
55.	6.3 Легкая промышленность	-		5,25	-		3,6	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-
56.	6.3.1 Фармацевтическая промышленность	-		5,25	-		3,6	4,5		50	2,5	30	0,15	-	-

57.	6.4 Пищевая промышленность	-	5,25	-	3,6	4,5	50	2,5	30	0,15	-	-
58.	6.5 Нефтехимическая промышленность	-	5,25	-	3,6	4,5	50	2,5	30	0,15	-	-
59.	6.6 Строительная промышленность	-	5,25	-	3,6	4,5	50	2,5	30	0,15	-	-
60.	6.9 Склад	-	5,25	-	3,6	4,5	50	2,5	30	0,15	-	-
61.	6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность	-	5,25	-	3,6	4,5	50	2,5	30	0,15	-	-
62.	6.12 Научно-производственная деятельность	-	5,25	-	3,6	4,5	50	2,5	30	0,15	-	-
63.	7.1.2 Обслуживание железнодорожных перевозок	-	5,25	-	3,6	4,5	50	2,5	30	0,15	-	-
64.	7.4 Воздушный транспорт	-	5,25	-	3,6	4,5	50	2,5	30	0,15	-	-
65.	8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	-	5,25	-	3,6	4,5	-	-	30	0,15	-	-
66.	9.2. Курортная деятельность	-	5,25	-	3,0	4,5	50	2,5	30	0,15	1,5	0,45
67.	9.2.1 Санаторная деятельность	-	5,25	-	3,0	4,5	50	2,5	30	0,15	1,5	0,45
68.	12.1 Ритуальная деятельность	*	4,35	-	-	3,6	-	-	-	0,15	1,5	0,45

* показатель принимается как отступ на 3 м от минимального отступа зданий, строений, сооружений от красных линий по каждой территориальной зоне соответственно.

** не регламентируется:

- в случае наличия на земельном участке зон с особыми условиями использования территории, запрещающих размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями, см.

- в случае разработки проекта планировки на территории;

- для зданий высотой более 18 м, выходящих на границу участка, примыкающую к существующей УДС;

- при длине границы участка вдоль красной линии менее 25 м;

*** параметр действует на фасады и ограждения, выходящие на границу участка, примыкающую к территориям общего пользования;

**** не регламентируется при длине участка вдоль красных линий от 0 до 54 м, от 55 до 92 м - 60%, от 93 м - 70% (по каждой стороне участка);

***** параметр действует на фасады и ограждения, выходящие на границу участка, примыкающую к территориям общего пользования, допускается устройство функционально оправданного сплошного ограждения.

Примечания:

1. Параметры, касающиеся первых этажей здания, а именно минимальная высота первого этажа, минимальный процент остекления фасада первого этажа, минимальная высота оконных проёмов первых этажей, максимальная отметка входной группы, параметры высоты типового этажа не регламентируются в случае крупнопанельного и объёмно-блочного домостроения.

2. Высота непересматриваемой части ограждений рассчитывается с учётом высоты опоры ограждения, если ширина опоры больше высоты непересматриваемой части.

Требования к объёмно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства, относящихся к группе «Индивидуальные жилые», для земельных участков, расположенных в регламентной зоне АГЗ-3, по двум группам параметров

№ п/п	Характеристика	АГЗ-3, группа параметров 1				АГЗ-3, группа параметров 2			
		Рядовая	Угловая	Внутриквартальная	Рядовая	Угловая	Внутриквартальная	Внутриквартальная	

[illegible]

		стии с разрешёнными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 09 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 7035, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 075 60 20, 7004, 140 60 05, 7030, 060 60 05, 070 60 10, 040 50 20, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 070 50 20, 040 50 30, 1036, 7036, 7039, 060 50 05, 050 50 10, 8025, 8002, 030 40 30, 050 40 30, 7002, 7003, 7005, 7009, 7015, 8028.	1.5.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешёнными к использованию RAL: 7045, 8028, 820-5, 7024, 8004, 3005, 9006, 8011, 3007, 7021.	1.5.2 Все элементы кровли должны выполняться в едином цветовом решении.
1.5 Кровля		1.6.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешёнными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 09 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 7035, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 075 60 20, 7004, 140 60 05, 7030, 060 60 05, 070 60 10, 040 50 20, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 070 50 20, 040 50 30, 1036, 7036, 7039, 060 50 05, 050 50 10, 8025, 8002, 030 40 30, 050 40 30, 7002, 7003, 7005, 7009, 7015, 8028.	1.6.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешёнными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 09 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 7035, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 075 60 20, 7004, 140 60 05, 7030, 060 60 05, 070 60 10, 040 50 20, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 070 50 20, 040 50 30, 1036, 7036, 7039, 060 50 05, 050 50 10, 8025, 8002, 030 40 30, 050 40 30, 7002, 7003, 7005, 7009, 7015, 8028.	1.6.2 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов.
1.6 Элементы входных групп				
1.7 Ограждения		1.7.1 В ограждениях балконов, лоджий, парапетов и прочих элементов здания предусмотреть цветовое решение, соответствующее одному из колеров элементов здания (стен, элементов окон).	1.7.2 В ограждении земельного участка цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешёнными к использованию RAL: 9010, 9001, 7032, 9006, 1019, 7004, 7005, 7024, 8028, 6003, 6020, 7016, 8017, 9005.	1.7.3 Для ограждений, выполненных из латуни или покрытых имитацией латуни, а также для ограждений, выполненных из кортена, допускается отклонение от перечня разрешенных RAL в пользу натурального цвета материала.
2 Требования к отделочным материалам фасадов зданий, строений и сооружений	2.1 Стены	2.1.1 При использовании двух и более типов материалов (за исключением стекла) необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещённых друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади фасада.	2.1.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке фасадов не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления).	2.1.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре.
				2.1.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем.
				2.1.6 Не допускается использовать пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением НРЛ-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки «фактурная шуба» и «короед», стекломатные листы.
				2.1.7. Соподчинённая раскладка материалов – раскладку материалов, в случае если он штучный или имеется возможность изменения геометрии и размеров формы посредством физического воздействия (распила, дроб-

			ления и т.п.), необходимо производить с учётом формирующих линий, т.е. членение материала производится на линиях формы и элементов фасадных решений.
2.2 Окна	2.2.1 Не допускается облицовка откосов керамической плиткой, а также применение на откосах системы навесного фасада (за исключением системы с использованием панелей, имитирующих натуральные материалы). 2.3.1 Не допускается использование тонирующего массе, а также неперсматриваемого зеркального остекления. 2.4.1 При использовании двух и более материалов необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещённых друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади цоколя. 2.4.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке цоколя не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). 2.4.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади цоколя.	2.2.2 Все элементы окон (рамы, импосты) должны выполняться в едином материале. 2.4.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. 2.4.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. 2.4.6 Не допускается использовать плёнку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением НРЛ-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки «фактурная шуба» и «короед», стекломатнезитовые листы. 2.4.7 Соподчинённая раскладка материалов – раскладку материалов, в случае если он штучный или имеется возможность изменения геометрии и размеров формы по- средствам физического воздействия (распила, дробления и т.п.), необходимо производить с учётом формирующих линий, т.е. членение материала производится на линиях формы и элементов фасадных решений.	
2.5 Кровля	2.5.1 Не допускается использовать асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый или профилированный поликарбонат, ПВХ-панели, ондулин, шифер, фанеру, вагонку. 2.6.1 Для навесов и козырьков не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ондулин, шифер, фанеру, вагонку, ПВХ-панели (за исключением НРЛ-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), стекломатнезитовые листы. 2.6.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. 2.6.3 Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов.	2.5.1 Не допускается использовать асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый или профилированный поликарбонат, ПВХ-панели, ондулин, шифер, фанеру, вагонку. 2.6.4 Для лестниц, площадок, ступеней не допускается использовать: материалы с классом противоскольжения менее R11, резиновую плитку. 2.6.5 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. 2.6.6 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. 2.6.7 Необходимо предусматривать придверные грязезащитные системы.	
2.6 Элементы входных групп			
2.7 Отражения			2.7.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре 2.7.3. Соподчинённая раскладка материалов – раскладку материалов, в случае если он штучный или имеется возможность изменения геометрии и размеров формы по- средством физического воздействия (распила, дробления и т.п.), необходимо производить с учётом формирующих линий, т.е. членение материала производится на линиях формы и элементов фасадных решений.
3 Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах зданий, строений и сооружений	3.1 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей, размещаться с использованием стандартных конструкций	3.3 Размещение элементов систем кондиционирования не допускается: · на поверхности главных фасадов; · в оконных и дверных проемах с выступанием за плоскость фасада, над пешеходными тротуарами. 3.4 Маскирующие отражения должны иметь окраску, соответствующую одному из колеров элементов здания (стен, элементов окон, цоколя). 3.5 Цветовое решение элементов систем наружного водоотведения (водо-	

		крепления и с использованием маскирующих ограждений (решёток, жалюзи, корзин); оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада. 3.2 Размещение элементов систем кондиционирования до- пускается: - на кровле объекта (крышные кондиционеры с внутренними воздуховодными каналами); - в нижней части оконных проёмов, в окнах под- вального этажа без выхода за плоскость фасада; - в простенках между оконными и дверными проё- мами; - на балконах.	сточные трубы, желоба) должно осуществляться в соответствии с одним из колеров элементов здания (стен, кровли).
4	Требования к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений	4.1 Входные группы должны иметь освещение. 4.2 Запрещается использовать в подсветке фасадов пиксель- ную, мигающую подсветку. 4.3 Приборы архитектурной подсветки должны располагать- ся таким образом, чтобы их выходные отверстия экраниро- вались светозащитными устройствами или не оказывались в центре поля зрения водителей и пешеходов в главных направлениях движения.	4.4 Подсветка осуществляется с цветовой температурой (Тц) в диапазоне 2000-2700 К. 4.5 Не допускается засветка окон жилых помещений расположенных вбли- зи зданий, а также камер видеонаблюдения.