

# РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2025

## «Кому нужен мастер-план ЖК?»

Морозова Виктория Николаевна  
Вице-президент по девелопменту ГК «Лендекс», г.Краснодар  
11 марта 2025 г.



"Развитие территорий — это не только выполнение условий договора, но и создание гармоничной среды для жизни. Лендекс выходит за рамки стандартных решений, объединяя участки в единый мастер-план, для обеспечения комфорта и устойчивого развития будущих поколений."

# Единые требования договоров КРТ

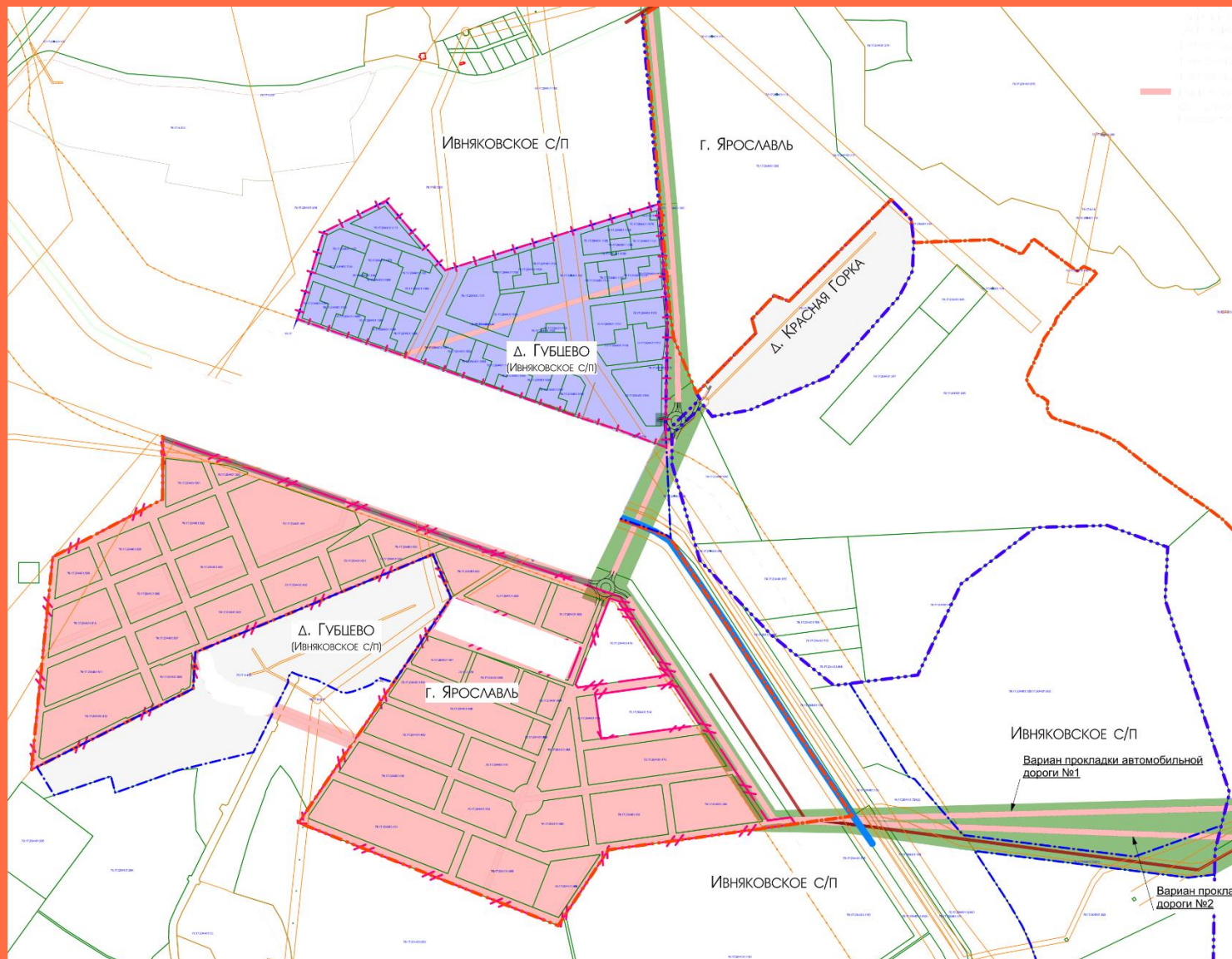
Но...

- Разработка и утверждение ДПТ в течение одного года
- Соблюдение минимального количества ТЭП

86 Га – 344 000 кв.м.

32 Га – 202 500 кв.м.

"Единые требования договоров КРТ — это вызов, который мы превращаем в возможность. Даже при нахождении проектов в разных муниципалитетах, мы создаем синергию, объединяя территории в единое пространство для развития."



Нахождение  
территорий  
в двух разных  
муниципалитетах



Разные требования МНГП и ПЗЗ

1

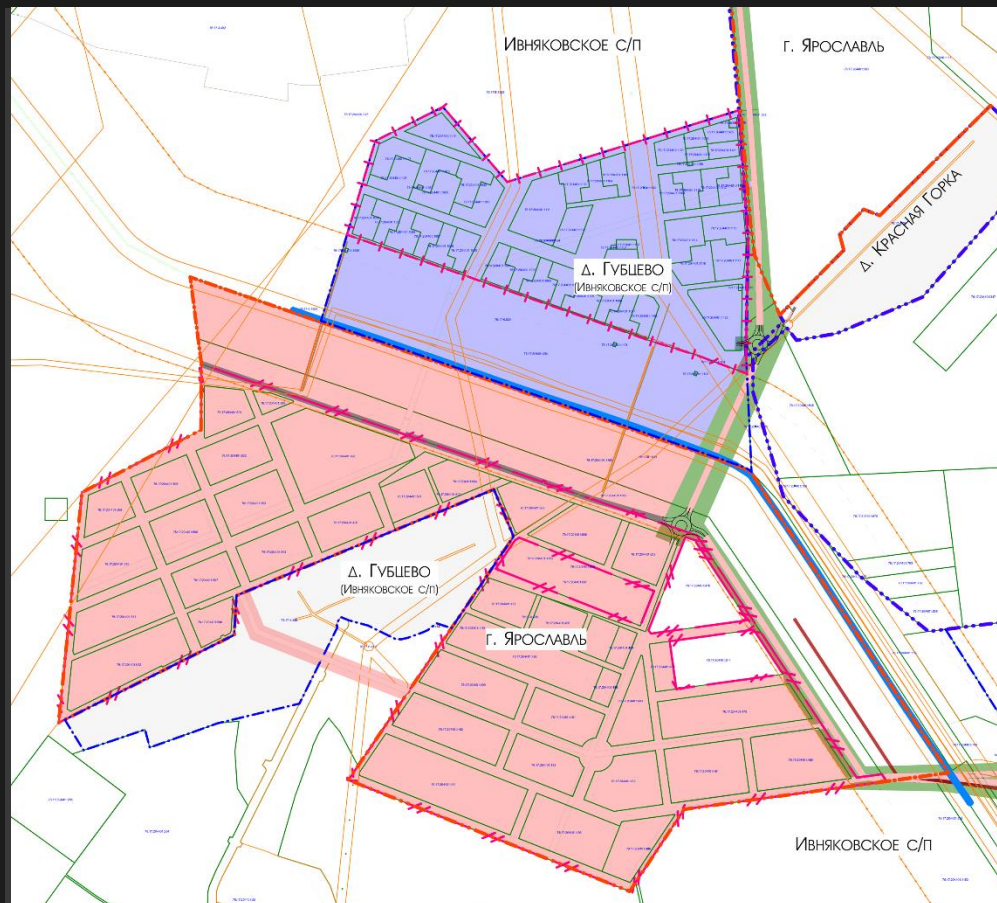
Можно подойти формально к условиям договора, разработав два отдельных ДПТ, не связанных друг с другом, что значительно сокращает сроки,

2

но в связи с нахождением участков на удалении в 400 м. друг от друга, было принято решение разработать **ЕДИНЫЙ МАСТЕР-ПЛАН.**

3

Мы восприняли комплексное развитие территории не ограничиваясь участками предусмотренными договорами КРТ. В результате **МАСТЕР-ПЛАН** охватывает территории свыше 200 Га.



## Было выполнено:

- Градостроительный анализ
- Маркетинговый анализ
- Инженерные изыскания
- Изучены рекомендации стандарта освоения свободных территорий
- «Зеленый» ГОСТ строительства новых жилых комплексов (ГОСТ Р 70346-2022).

КНИГА 3

СТАНДАРТ  
ОСВОЕНИЯ  
СВОБОДНЫХ  
ТЕРРИТОРИЙ



## РЕШЕНИЕ

Изучив полученные материалы и рекомендации стандарта освоения свободных территорий ДОМ.РФ, было принято решение выполнять разработку мастер-плана по **СРЕДНЕЭТАЖНОЙ** модели.

СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ



**ОПИСАНИЕ**

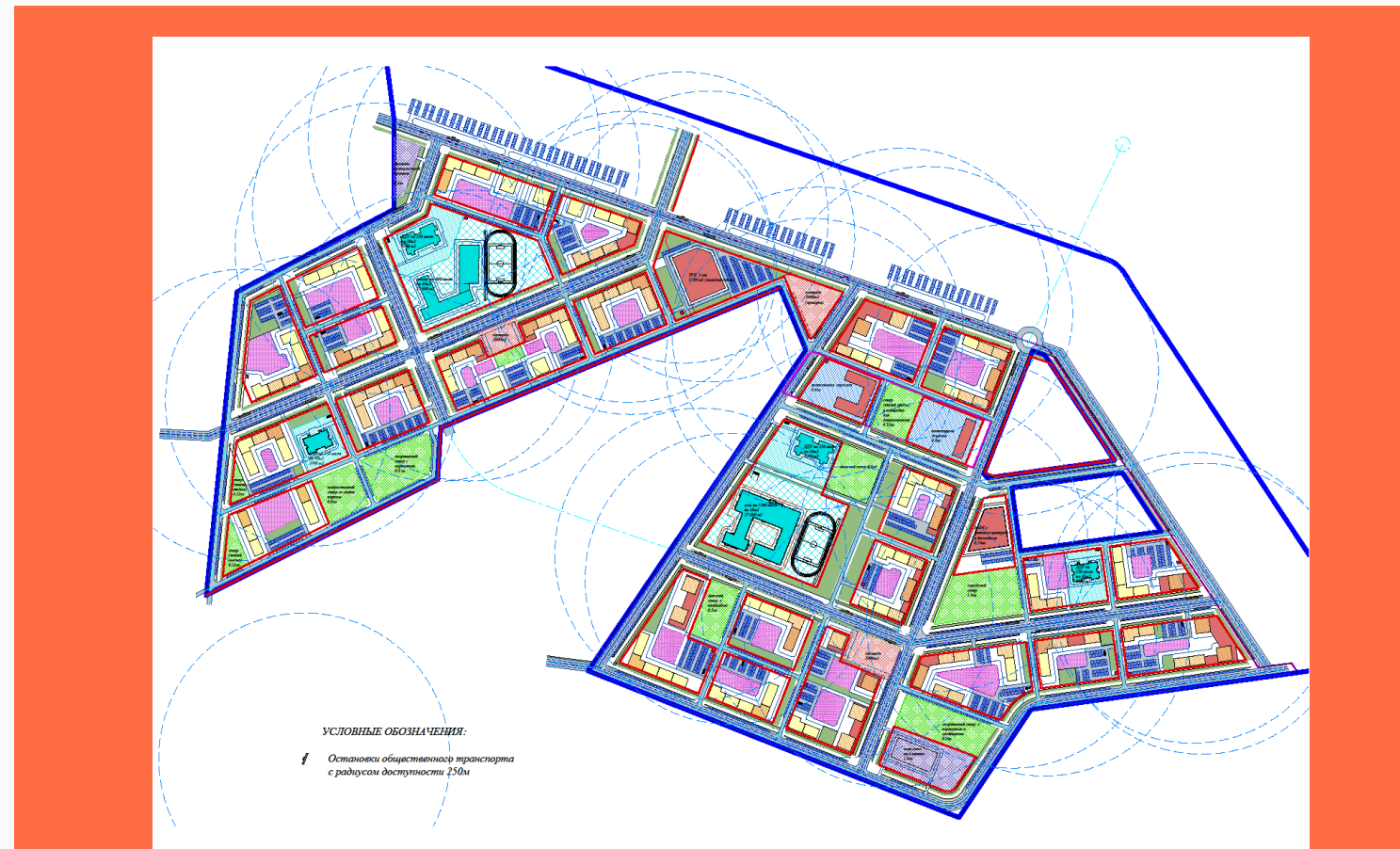
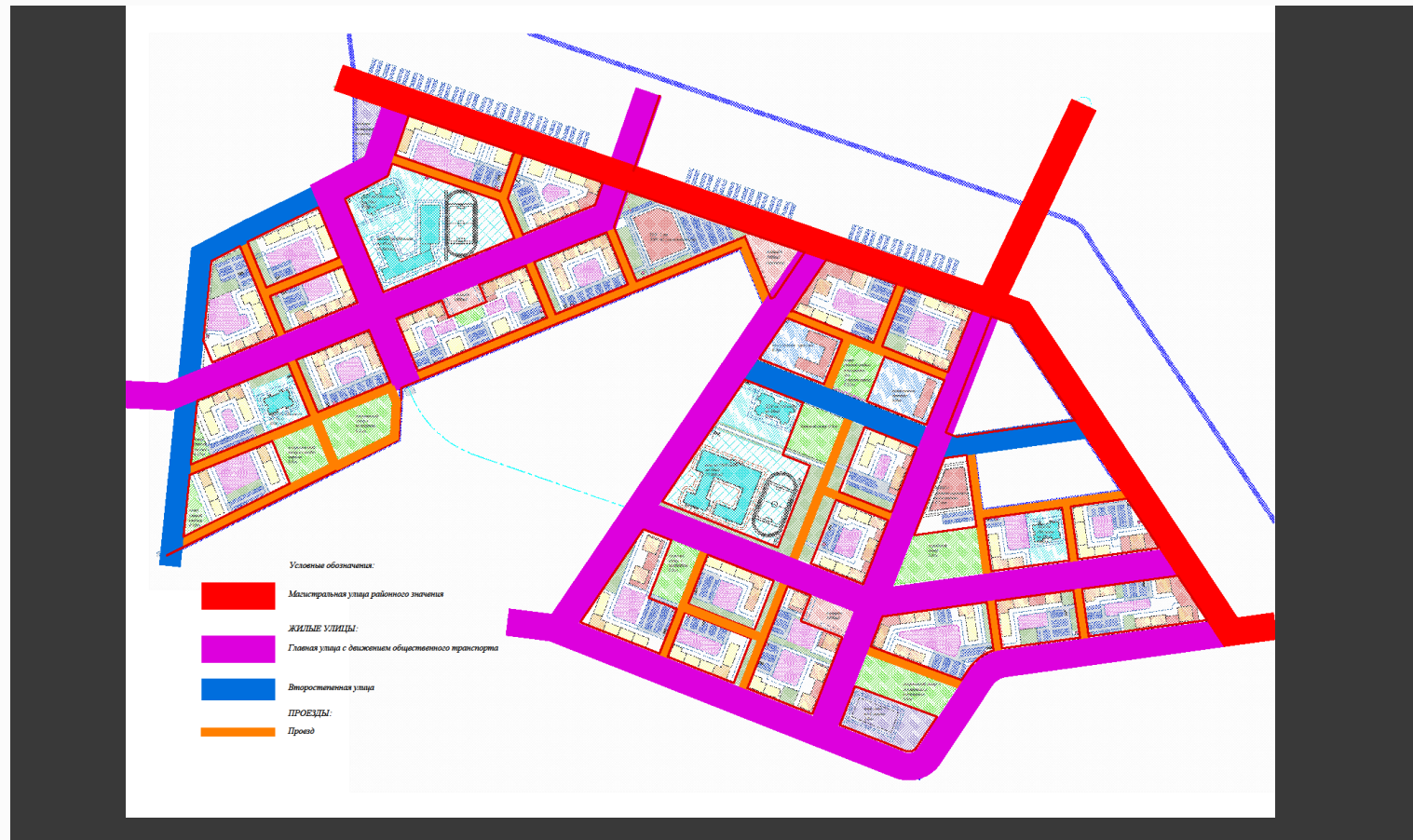
Предполагает создание комфортных районов преимущественно жилой застройки. Создание таких территорий основано на формировании сомасштабных человеку пространств и повышении разнообразия объектов общественно-деловой инфраструктуры рядом с домом. Модель предполагает снижение этажности при более компактном размещении домов, многофункциональное использование зданий и территорий и создание пространственных условий для размещения объектов торговли и услуг.

**ПАРАМЕТРЫ**

Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории	20-30%	
Плотность застройки территории	8-15 тыс. м <sup>2</sup> /га	
Плотность населения	300-350 чел./га	
Плотность улично-дорожной сети (мин.)	15 км/км <sup>2</sup>	
Ширина улиц (макс.)	Главных улиц районного значения	43 м
	Второстепенных улиц	23 м
	Местных улиц	10 м
Площадь кварталов (макс.)	4,5 га	
Плотность застройки квартала	5-40 тыс. м <sup>2</sup> /га	
Этажность застройки (макс.)	8 эт.	
Этажность зданий-акцентов (макс.)	12 эт.	

Мы разработали Мастер план в соответствии с требованиями стандарта и получили уведомление ДОМ. РФ о том, что наш мастер-план соответствует требованиям стандарта на

**100%**





### ТРАНСПОРТНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Подготовка транспортной схемы района включает:

1. Развитие автомобильной инфраструктуры: реконструкция и расширение УДС, увеличение полос движения, создание новых транзитных маршрутов и строительство путепроводов через ЖД пути;
2. Интеграцию рельсового транспорта: строительство ТПУ с переносом ЖД платформы, парковками и отстойно-разворотной площадкой для общественного транспорта;
3. Развитие общественного транспорта для связи внутри района и с соседними территориями, включая сокращение пешеходной доступности до остановок с 500 до 250 м.;

### СТРУКТУРА КВАРТАЛОВ

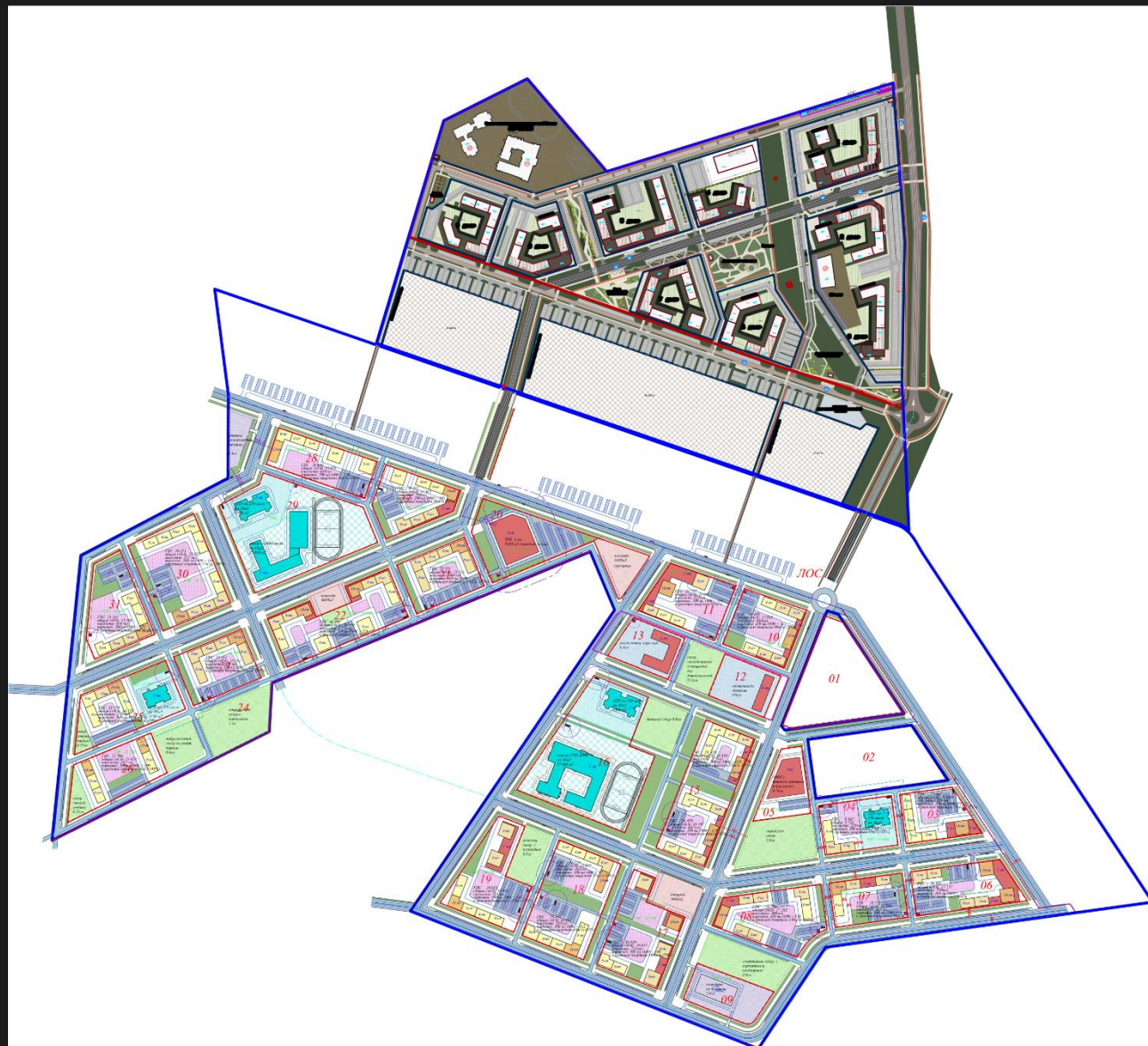
Функциональное зонирование:

1. Разработка структуры кварталов;
2. Определение параметров улично-дорожной сети;
3. Определение функционального зонирования кварталов;
4. Определение ТЭП для каждого квартала;
5. Определение инфраструктурных объектов, в т.ч. Социальных;
5. Ритейлы, места приложения труда;

### ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Для эффективного использования ресурсов инженерные сети предполагается выполнить едиными для двух проектов, это общие точки подключения и общие магистральные сети.

- Пример 1:  
Единый питающий центр, расположенный на территории 32 Га
- Пример 2:  
Единый магистральный коллектор ливневой канализации.



## ПРОЕКТИРОВАНИЕ В ВЕКТОРЕ РАЗВИТИЯ СТРАНЫ

Согласно последнему посланию Президента Федеральному собранию, особое внимание к разработке инфраструктуры комплекса для поддержания:

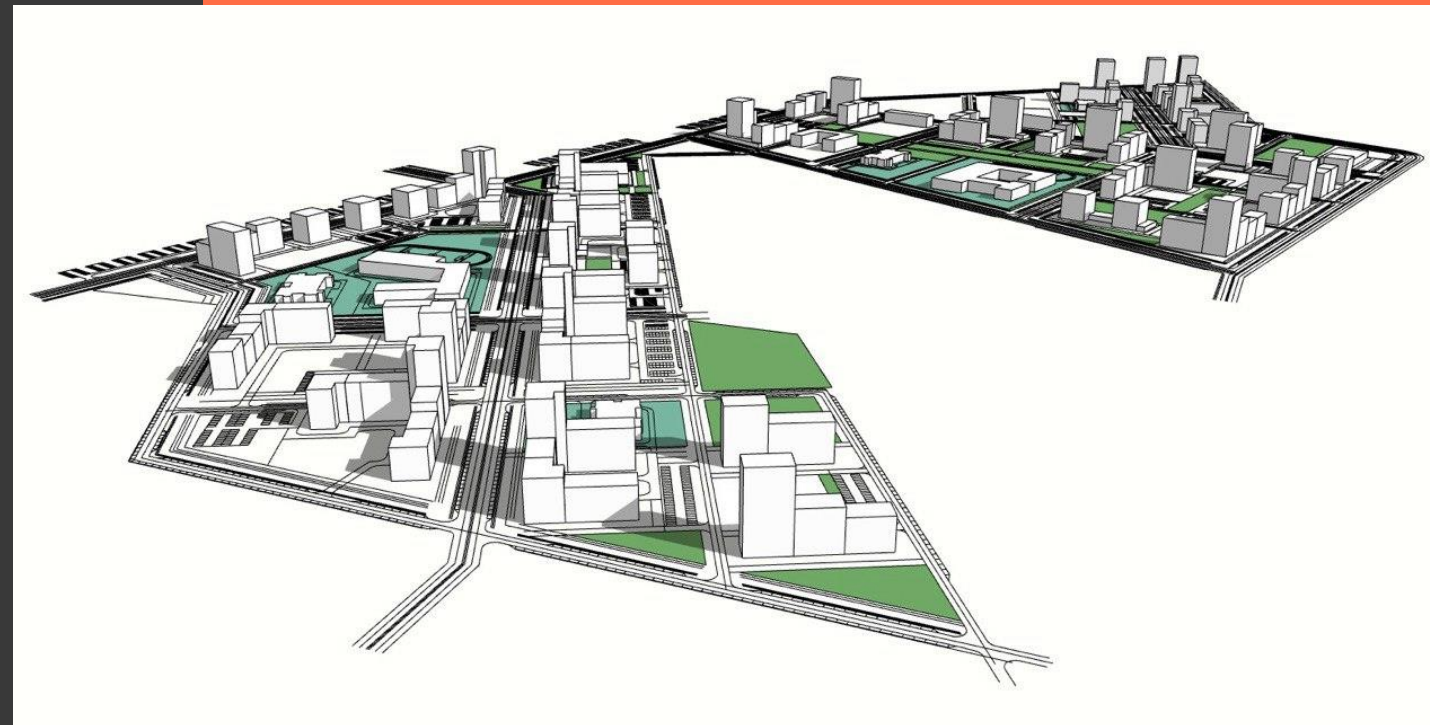
- национального проекта “Семья” (комфортное жильё для семей с детьми)
- национального проекта “Продолжительная и активная жизнь” (особое внимание зонам спорта для всех возрастов)
- национального проекта “Образование” и федерального проекта “Современная школа” (строительство высокотехнологичной школы для будущих лидеров)

- СОШ – 5 000 мест
- ДДУ – 1 200 мест
- Скверы, Бульвары – 15 Га
- Муниципальные поликлиники
- Пожарное депо
- ТРК / МФК / ФОК



## Основные факторы успешности МАСТЕР-ПЛАНА

- ➔ **МАСТЕР-ПЛАН**  
должен иметь возможность дальнейшего развития  
(трансформации в будущем)
- ➔ **МАСТЕР-ПЛАН**  
должен учитывать изменения в тенденциях  
не менее чем на 5 лет вперед
- ➔ **МАСТЕР-ПЛАН**  
должен быть **УНИКАЛЬНЫМ**, а не типовым



Морозова Виктория  
Николаевна,  
Вице-президент по девелопменту ГК  
«Лендекс»

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Телефон:

+7 (900) 253-16-06

Почта:

[morozovavn@lendex.group](mailto:morozovavn@lendex.group)

