



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

**Проект планировки территории ограниченной улицами
Бабушкина, Рашпилевской, Северной, Аэродромной в
Западном внутригородском округе города Краснодара, в
целях внесения изменений в проект планировки
центральной части города Краснодара, в границах
территории исторического поселения регионального
значения город Краснодар Краснодарского края**

1/14/12-2023-ППТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1

(лист 1)

Краснодар 2023



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

**Проект планировки территории ограниченной улицами
Бабушкина, Рашпилевской, Северной, Аэродромной в
Западном внутригородском округе города Краснодара, в
целях внесения изменений в проект планировки
центральной части города Краснодара, в границах
территории исторического поселения регионального
значения город Краснодар Краснодарского края**

**1/14/12-2023-ППТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

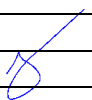
Том 1
(лист 1)

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2023

Обозначение			Наименование				Примечание			
1/14/12-2023-ППТ-ПЗ 1			Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Содержание тома Состав градостроительной документации 1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами							
						1/14/12-2023-ППТ-ПЗ 1				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
					01.24	Положения о территориальном планировании		Стадия	Лист	Листов
								ППТ	3	18
Разработал		Рагозинский						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Обозначение						Наименование	Примечание
						<p>коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения</p> <p>1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)</p> <p>1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур</p> <p>1.2.1 Развитие коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры</p> <p>1.2.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.</p> <p>1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.</p> <p>2 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры</p> <p>3. Красные линии</p>	
						1/14/12-2023-ППТ-ПЗ 1	
						Лист	
						4	

Обозначение		Наименование				Примечание	
1/14/12-2023-ППТ лист 1		ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ: Чертеж планировки территории. М 1:2000					
						1/14/12-2023-ППТ-ПЗ 1	Лист 5

Номер тома	Обозначение	Наименование				Примечание	
1	1/14/12-2023-ППТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть					
2	1/14/12-2023-ППТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть					
3	Приложение	Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям					
						1/14/12-2023-ППТ-ПЗ 1	Лист
							6

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

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

Проект планировки территории ограниченной улицами Бабушкина, Рашиповской, Северной, Аэродромной в Западном внутригородском округе города Краснодара, в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края разработан для установления границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства (торгового центра), в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0205049:481, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан на территорию общей площадью 31,65 га.

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

проектируемой территории предусмотрены следующие функциональные зоны:

- зона специализированной общественной застройки;
- зона исторической застройки;
- зона кладбищ;
- зона инженерной инфраструктуры.

В границах проектируемой территории объекты местного значения отсутствуют.

В соответствии с генеральным планом в границах проектируемой территории располагается объект электроснабжения регионального значения, планируемый к реконструкции. Планируемые к размещению объекты федерального значения отсутствуют. Данный проект не реализует размещение объекта электроснабжения регионального значения, планируемый к реконструкции.

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:

- в зоне Всесвятского кладбища (ВК);
- в исторической общественно-деловой зоне с типом этажности кварталов КЗ(4) (ИОД.К-3(4);
- в зоне улиц и площадей (УЛ).

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

Наименование ВРИ	Описание ВРИ
Историческая общественно-деловая зона с типом этажности кварталов КЗ(4) (ИОД.К-З(4))	
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них

1) минимальная площадь – 300 кв. м для незастроенных, вновь образуемых земельных участков, для образованных земельных участков не устанавливается;

максимальная площадь не подлежит установлению, но не более существующих границ квартала (за исключением земельных участков, образуемых для нужд муниципального образования город Краснодар);

3) минимальный отступ зданий, сооружений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков по периметру квартала – 1 м;

минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учётом действующих градостроительных норм и правил, но не менее 25 м;

максимальная этажность зданий внутри квартала (за исключением зданий,

строений и сооружений вспомогательного использования) – 4;

максимальная этажность для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха карниза по периметру квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 12 м, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель – высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров – угол наклона кровли 20 – 40 %;

максимальная высота зданий от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещённой кровли) внутри квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 15 м;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования внутри квартала – 15 м;

6) максимальный процент застройки земельного участка – 65 %;

7) минимальная ширина земельных участков – не регламентируется.

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

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

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

Плотность застройки территории

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории;
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории.

Коэффициент застройки:

$$20350 \text{ кв.м} / 80840 \text{ кв.м} = 0,25, \text{ где}$$

20350 кв.м – площадь застройки;

80840 кв.м – площадь исторической общественно-деловой зоны.

Коэффициент плотности застройки:

$$65120 \text{ кв.м} / 80840 \text{ кв.м} = 0,8, \text{ где}$$

65120 кв.м – суммарная поэтажная площадь зданий;

80840 кв.м – площадь исторической общественно-деловой зоны.

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

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

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

Проектом предусматривается размещение объекта капитального строительства – общественно-делового и коммерческого назначения (торгового центра).

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

Таблица 2 - Характеристика объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Ед.измерения	Примечания
1	Площадь застройки	кв.м	3672,1
2	Строительный объем	куб.м	49951,0
3	Этажность	шт.	3
4	Количество этажей, всего	шт.	4
	количество этажей подземных	шт.	1
	количество этажей надземных	шт.	3
5	Общая площадь здания, в том числе	кв.м	10876,2
	общая площадь подземного паркинга	кв.м	5227,95

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

1.2.1 Развитие коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры

Коммунальная инфраструктура

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

По СП 20.13330.2016 для г. Краснодара принимаются:

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

- расчетная температура наиболее холодной пятидневки – «минус» 21°C;

Для данного района промерзание грунтов составляет 0,8 м (в соответствии с п. 5.5 СП 22.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83)).

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

Таблица 3 - Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры

Наименование систем	Ед.изм.	Значение	Примечание
1.Водопровод хозяйственно-питьевой:	м3/сут	106,6	
*Полив территории	м3/сут	2,405	
Система АУПТ (Автостоянка)	л/с	49,04	Потребный напор на вводе, м - 35,0 Работа 1 час
Водопровод противопожарный В2 (ТЦ 1-3 эт.)	л/с	2х2,9	Работа 30 мин
Водопровод противопожарный В2 (Автостоянка)	л/с	2х2,6	Работа 1 час
Наружное пожаротушение	л/с	25	Работа 3 часа
2. Канализация бытовая К1 в том числе:	м3/сут	106,60	
3. Канализация дождевая К2	л/с	103,65	

Источником теплоснабжения является отдельно стоящая существующая котельная расположенная по адресу по ул. Рылеева, 362. Внутриплощадочные тепловые сети – двухтрубные подающими одновременно теплоноситель на отопление. Схема сетей - тупиковая, закрытая.

Трубопроводы тепловых сетей приняты стальные электросварные прямошовные термически обработанные в изоляции из пенополиуретана в полиэтиленовой оболочке с проводами системы ОДК заводской готовности по ГОСТ 30732-2006. Подключение контуров системы отопления и ГВС к тепловым сетям осуществляется по закрытой независимой схеме с установкой пластинчатых водоводяных теплообменников.

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

Транспортная инфраструктура

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной

инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом. Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Северной.

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

Расчет количества парковочных мест:

Согласно решению городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар», на объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярий, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские требуется 1м/м на 50м² общей площади.

Общая площадь проектируемого объекта (без площади подземного паркинга) составляет 5648,25 м², следовательно требуется:

$$5648,25/50=113 \text{ машино-мест}$$

Проектом предусмотрено 113 машино-мест:

106 машино-мест - во встроенном паркинге;

7 машино-мест – наземных плоскостных.

Социальная инфраструктура

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

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

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

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

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

В соответствии с генеральным планом в границах проектируемой территории располагается объект электроснабжения регионального значения, планируемый к реконструкции. Планируемые к размещению объекты федерального значения отсутствуют. Данный проект не реализует размещение объекта электроснабжения регионального значения, планируемый к реконструкции.

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 планируемые к размещению и реконструкции объекты местного значения не предусмотрены.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов федерального, регионального и местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых

планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся.

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

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

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

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

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

Этапы строительства объектов капитального строительства

Строительство объекта капитального строительства общественно-делового назначения (торгового центра) **предусматривается в 1 этап.**

Объекты капитального строительства жилого, производственного и иного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

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

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

3. Красные линии

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

Красная линия в районе проектируемой территории утверждена постановлением АМОГК от 19.07.2022 № 3238.

Проектом предусматривается отмена и установление красной линии.

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемой красной линии

Таблица 4

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	478993.45	1378091.53
2	478998.06	1378092.38
3	479007.43	1378094.12
4	479021.4	1378096.69
5	479022.61	1378086.23
6	479022.7	1378085.21
7	479022.85	1378083.66
8	479023.74	1378079.99
9	479011.31	1378077.67
10	479011.18	1378077.61
11	478996.91	1378074.98
