



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
имени Пушкина, имени Митрофана Седина, Постовой,
Коммунаров в Центральном внутригородском округе
города Краснодара, в целях внесения изменений в проект
планировки территории центральной части города
Краснодара**

2-16/12/2024-ППТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2024



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
имени Пушкина, имени Митрофана Седина, Постовой,
Коммунаров в Центральном внутригородском округе города
Краснодара, в целях внесения изменений в проект
планировки территории центральной части города
Краснодара**

**2-16/12/2024-ППТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

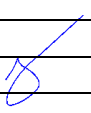
Том 1
(лист 1)

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2024

Обозначение			Наименование					Примечание		
2-16/12/2024-ППТ-ПЗ 1			<p>Проект планировки территории</p> <p>Основная часть</p> <p>Положения о территориальном планировании</p> <p>Содержание тома</p> <p>Состав градостроительной документации</p> <p>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</p>							
						2-16/12/2024-ППТ-ПЗ 1				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
						Положения о территориальном планировании		Стадия	Лист	Листов
					ППТ			3	13	
Разработал		Рагозинский			12.24			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>	
						2-16/12/2024-ППТ-ПЗ 1	
						Лист	
						4	

Обозначение		Наименование				Примечание
2-16/12/2024-ППТ лист 1		ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ: Чертеж планировки территории. М 1:1000				
						Лист
2-16/12/2024-ППТ-ПЗ 1						5

Номер тома	Обозначение	Наименование				Примечание	
1	2-16/12/2024-ППТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть					
2	2-16/12/2024-ППТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть					
3	Приложение	Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям					
						2-16/12/2024-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 имени Пушкина, имени Митрофана Седина, Постовой, Коммунаров в Центральном внутригородском округе города Краснодара, в целях внесения изменений в проект планировки территории центральной части города Краснодара, разработан для установления, изменения, отмены красных линий, установления, изменения границ существующих элементов планировочной структуры, а так же уточнения границ зон существующих объектов капитального строительства.

Проект планировки территории разработан на территорию общей площадью 2,25 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 предусмотрена зона исторических жилых кварталов.

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом МО г. Краснодар не предусматривается размещение объектов местного, регионального и федерального значения.

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 зоне исторических жилых кварталов с типом этажности кварталов K2(3) (ИЖК.К-2(3)).

Для зоны установлены соответствующие регламенты.

Параметры застройки жилых и общественно-деловых зон

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

минимальная/максимальная площадь – 300/50000 кв. м, но не более существующих границ квартала;

минимальный отступ зданий, сооружений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования – без отступа;

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

минимальный отступ зданий, сооружений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков внутри квартала – 3 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 по периметру квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 2;

максимальная этажность зданий внутри квартала (за исключением зданий,

строений и сооружений вспомогательного использования) – 3;

максимальная этажность для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха карниза по периметру – 9 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) – 12 м;

максимальная высота от уровня земли до верха для строений и сооружений вспомогательного использования внутри квартала – 9 м;

максимальный процент застройки земельного участка – 55 %;

минимальная ширина земельных участков – не регламентируется.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

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:

$9022 \text{ кв.м} / 22974 \text{ кв.м} = 0,39$, где

9022 кв.м – площадь застройки;

22974 кв.м – площадь зоны исторических жилых кварталов с типом этажности кварталов К2(3) (ИЖК.К-2(3)).

Коэффициент плотности застройки:

$14579 \text{ кв.м} / 22974 \text{ кв.м} = 0,63$, где

14579 кв.м – суммарная поэтажная площадь зданий;

22974 кв.м – площадь зоны исторических жилых кварталов с типом этажности кварталов К2(3) (ИЖК.К-2(3)).

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.

Данным проектом не предусматривается размещение новых объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

1.2.1 Развитие коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры

Обеспечение коммунальной и социальной инфраструктурой

В связи с тем, что проектом не предусматривается размещение новых объектов капитального строительства, обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной и коммунальной инфраструктур, необходимых для функционирования данных объектов, в проекте не приводится.

Транспортная инфраструктура

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом. Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улиц имени Пушкина, имени Митрофана Седина, Постовой, Коммунаров.

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспективного развития. Движение общественного пассажирского транспорта осуществляется по улицам имени Пушкина, имени Митрофана Седина, Постовой, Коммунаров, дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

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.

Сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального 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 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

Данным проектом не приводятся 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, ввиду отсутствия планируемых к размещению объектов капитального строительства.

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 администрации муниципального образования город Краснодар от 19.07.2022г. № 3238 «Об утверждении проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки территории центральной части города Краснодара в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

Проектом предусматривается отмена и установление красной линии.

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемой красной линии

Таблица 1

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	476155.39	1378138.18
2	476151.2	1378156.38