

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

**Документация по планировке**  
**территории (проект планировки территории и проект**  
**межевания территории), прилегающей к улицам**  
**Красноармейской, имени Будённого, Коммунаров в**  
**Центральном внутригородском округе города Краснодара,**  
**в целях внесения изменений в проект планировки**  
**территории центральной части города Краснодара и**  
**подготовки проекта межевания территории**

**МЗ-1143/2024-ДПТ**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть**  
**Положения о территориальном планировании**  
**Графическая часть**

**Том 1**  
(лист 1)

Краснодар 2024

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

Заказчик: Департамент муниципальной собственности и городских земель АМОГК

**Документация по планировке  
территории (проект планировки территории и проект  
межевания территории), прилегающей к улицам  
Красноармейской, имени Будённого, Коммунаров в  
Центральном внутригородском округе города Краснодара,  
в целях внесения изменений в проект планировки  
территории центральной части города Краснодара и  
подготовки проекта межевания территории**

**МЗ-1143/2024-ДПТ  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть  
Положения о территориальном планировании  
Графическая часть

**Том 1**  
(лист 1)

Директор


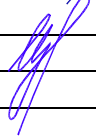
Начальник отдела



Д.С.Зайцев

Д.Е. Сечь


Краснодар 2024

Обозначение			Наименование			Примечание		
МЗ-1143/2024-ДПТ-С 1			Содержание тома					
МЗ-1143/2024-ДПТ-СГ			Состав градостроительной документации					
МЗ-1143/2024-ДПТ-ПЗ 1			Проект планировки территории Основная часть					
			Пояснительная записка: Введение 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. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии настоящего Кодекса					
						МЗ-1143/2024-ДПТ-С 1		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Нач. отдела	Сечь				06.24			
								
Вед. спец.	Изюмская				06.24	Содержание тома		
						Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	3	18
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение						Наименование
						Примечание
						<p>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</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 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения</p> <p>1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур</p> <p>1.2.3 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</p>
						МЗ-1143/2024-ДПТ-С 1
						Лист
						4

Обозначение						Наименование			Примечание
МЗ-1143/2024-ДПТ лист 1						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.			
						3. Красные линии			
						Графическая часть			
						Чертеж планировки территории. М 1:1000.			
						МЗ-1143/2024-ДПТ-С 1			Лист
									5

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	МЗ-1143/2024-ДПТ (лист 1)	<b>Проект планировки территории</b> Основная часть Пояснительная записка Графические материалы	
2	МЗ-1143/2024-ДПТ (листы 2-8)	<b>Проект планировки территории</b> Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графические материалы	
3	МЗ-1143/2024-ДПТ (листы 9-10)	<b>Проект межевания территории</b> Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	
4	Приложение	Отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям	

						<b>МЗ-1143/2024-ДПТ-СГ</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Нач. отдела	Сечь				06.24	Состав градостроительной документации	Стадия ДПТ	Лист 6
							Листов 18	
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»	



## Введение

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

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элемента планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования.

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

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ
- Градостроительный Кодекс Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- Федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О

						МЗ-1143/2024-ДПТ-ПЗ 1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Нач. отдела	Сечь				06.24	Положения о территориальном планировании	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	7	18
Вед. спец.	Изюмская				06.24		МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

генеральном плане муниципального образования город Краснодар».

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

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

Исходные данные:

- задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улицам Красноармейской, имени Будённого, Коммунаров в Центральном внутригородском округе города Краснодара, в целях внесения изменений в проект планировки территории центральной части города Краснодара и подготовки проекта межевания территории;

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) МО город Краснодар 17.06.2024г № 29/9307-1 (далее – сведения ГИСОГД).



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. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии 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.

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

Проект планировки территории разработан на территорию прилегающую к улицам Красноармейской, имени Буденного, Коммунаров в Центральном внутригородском округе города Краснодар, в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края для выделения элементов планировочной структуры,

установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик территории. Проектом предусмотрено уточнение границ зон существующего объекта капитального строительства ГАУК Краснодарского края «Краснодарский академический театр драмы им. Горького».

Проект планировки территории разработан на территорию общей площадью 0,98 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 исторической застройки.

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом развития МО г. Краснодар находится объект регионального значения ГАУК Краснодарского края «Краснодарский академический театр драмы им. Горького».

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 12.12.2019 № 89 п. 18 «О внесении изменений в решение 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 крупных градостроительных комплексов **ГК**.

Для зоны 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
<b>ГК. Зона крупных градостроительных комплексов</b>	
Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев

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);

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

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

расположение объекта возможно с отступом 3 – 10 м от исторической  
линии застройки квартала;

минимальный отступ зданий, сооружений, строений 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;

4) 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;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха карниза по периметру квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – сохранение соподчинения застройки главному зданию комплекса в рамках сложившихся параметров. В случае устройства скатных кровель высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров, угол наклона кровли 20 – 40 %;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха карниза внутри квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – сохранение соподчинения застройки главному зданию комплекса в рамках сложившихся параметров;

6) максимальный процент застройки земельного участка – 55 %;

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, в том числе для объектов регионального значения**

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:

$3861 \text{ кв.м} / 9817 \text{ кв.м} = 0,39$ , где

3861 кв.м – площадь застройки;

9817 кв.м – площадь зоны крупных градостроительных комплексов

Коэффициент плотности застройки:

$6706 \text{ кв.м} / 9817 \text{ кв.м} = 0,68$ , где

6706 кв.м – суммарная поэтажная площадь зданий;

9817 кв.м – площадь зоны крупных градостроительных комплексов

В связи с тем, что проектом не предусматривается размещение жилой застройки плотность населения не приводится.

**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, в том числе для объектов местного значения**

**1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения (в том числе для объектов регионального значения)**

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

В границах проектируемой территории расположен объект капитального строительства культурно-досуговой деятельности ГАУК Краснодарского края «Краснодарский академический театр драмы им. Горького».

Максимальная этажность зданий по периметру квартала – 2, максимальная этажность зданий внутри квартала – 3, максимальная этажность для строений и сооружений вспомогательного использования – 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 55 %.

**1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в том числе для объектов регионального значения)**

#### **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).

Существующий объект капитального строительства ГАУК Краснодарского края «Краснодарский академический театр драмы им. Горького» обеспечивается:

электроснабжением – от существующей ТП;

водоснабжением – источником являются кольцевые сети водопровода;

водоотведением – в существующую канализационную и ливневую сеть;

теплоснабжением – источником является существующая котельная за границей участка.

### **Транспортной инфраструктура**

Проектируемая территория расположена в центральной части города Краснодара и в полной мере обеспечены транспортной инфраструктурой.

Парковочные места для посетителей Краснодарского академического театра драмы им. Горького предусматриваются на нормативном расстоянии.

Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улиц Коммунаров, им. Буденного, Красноармейской. Ближайшие остановки общественного

транспорта расположены на ул. Коммунаров на нормативном расстоянии.

### **Социальная инфраструктура**

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

### **1.2.3 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

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

### **1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар расположен существующий объект регионального значения ГАУК Краснодарского края «Краснодарский академический театр драмы им. Горького».

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

Ввиду наличия исключительно существующей застройки в границах проектируемой территории этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства данным проектом 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» (актуализированная редакция).

Красные линии в районе проектируемой территории утверждены 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 красных линий.

#### Каталог координат устанавливаемых красных линий

Таблица 2

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	478348.34	1378359.39
2	478351.02	1378347.96
3	478414.3	1378362.8
4	478411.72	1378373.86
5	478420.74	1378376.26
6	478419.51	1378382.78
7	478417.13	1378382.35
8	478412.25	1378381.46
-	-	-
9	478380.03	1378510.85
10	478379.83	1378511.44
11	478322.09	1378497.61
12	478322.25	1378496.91