



**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 в целях корректировки  
проекта планировки территории, прилегающей к  
Западному обходу, в Прикубанском внутригородском  
округе города Краснодара в границах территории,  
ограниченной улицами Веронской, Тирольской,  
проспектом Римским**

**1/15/01-2024-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 в целях корректировки  
проекта планировки территории, прилегающей к  
Западному обходу, в Прикубанском внутригородском округе  
города Краснодара в границах территории, ограниченной  
улицами Веронской, Тирольской, проспектом Римским**

**1/15/01-2024-ППТ  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

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

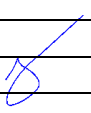
**Том 1**  
(лист 1)

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2024

Обозначение			Наименование					Примечание		
1/15/01-2024-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>							
						1/15/01-2024-ППТ-ПЗ 1				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
						Положения о территориальном планировании		Стадия	Лист	Листов
					ППТ			3	17	
Разработал		Рагозинский			03.24			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>	
						1/15/01-2024-ППТ-ПЗ 1	
						Лист	
						4	

Обозначение		Наименование				Примечание
1/15/01-2024-ППТ лист 1		ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ: Чертеж планировки территории. М 1:1000				
						Лист
1/15/01-2024-ППТ-ПЗ 1						5

Номер тома	Обозначение	Наименование				Примечание	
1	1/15/01-2024-ППТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть					
2	1/15/01-2024-ППТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть					
3	Приложение	Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям					
						1/15/01-2024-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 Веронской, Тирольской, проспектом Римским в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, разработан для установления границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства (общественно-делового и коммерческого назначения), в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0107001:48034, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан на территорию общей площадью 3,32 га.

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар» (далее Единый документ),

в границах проектируемой территории предусмотрена следующая функциональная зона: зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) и территориальная зона: зона застройки малоэтажными жилыми домами **Ж2**.

В границах проектируемой территории в соответствии с Единым документом не предусматривается размещение объектов местного, регионального и федерального значения.

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.

Таблица 1- Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

Наименование и описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Магазины (4.4) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м)	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – 600 кв. м; максимальная площадь – 5000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>2.1. 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, утверждённых 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.</p> <p>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.</p> <p>3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 4.</p> <p>4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 20 м.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>






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:

$$11210 \text{ кв.м} / 33200 \text{ кв.м} = 0,34, \text{ где}$$

11210 кв.м – площадь застройки;

33200 кв.м – площадь территории.

Коэффициент плотности застройки:

$$33630 \text{ кв.м} / 33200 \text{ кв.м} = 1,01, \text{ где}$$

33630 кв.м – суммарная поэтажная площадь зданий;

33200 кв.м – площадь территории.

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 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.**

Проектом предусматривается размещение объекта капитального строительства – общественно-делового и коммерческого назначения.

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	1000
2	Общая площадь проектируемого объекта	кв.м	2500
3	Строительный объем	куб.м	9000
4	Этажность	шт.	3

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).

Проектируемый объект капитального строительства общественно-делового и коммерческого назначения обеспечивается:

- электроснабжением – от существующей ТП за границей земельного участка;
- водоснабжением – источником являются кольцевые сети водопровода;
- водоотведением – от проектируемого объекта предусматривается в существующую ливневую сеть (точки присоединения принимаются за границами земельного участка).

### **Транспортная инфраструктура**

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной Единым документом. Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Веронская и проспекта Римский.

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспективного развития. Движение общественного пассажирского транспорта осуществляется по автомобильной дороге «п. Колосистый – х. Копанской – ст-ца Новотитаровская», дальность пешеходных подходов до ближайшей

остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

Расчет количества парковочных мест:

Согласно таб. 7 Решения № 57 п. 5 от 29.05.2023 О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар», на деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании, научные и проектные организации до 5000 кв. м требуется 1м/м на 50м<sup>2</sup> общей площади.

Общая площадь проектируемого объекта составляет 2500 м<sup>2</sup>, следовательно требуется:

$2500/50=50$  машино-мест

Проектом предусмотрено 50 наземных плоскостных машино-мест.

**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.**

В границах проектируемой территории в соответствии с Единым документом не предусматривается размещение объектов местного, регионального и федерального значения.

**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 и коммерческого назначения **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 - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

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», РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Красная линия в районе проектируемой территории утверждена постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 19 июня 2012г. № 4989 «Об утверждении корректировки проекта планировки территории, прилегающей к Западному обходу, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара».

Проектом предусматривается отмена и установление красной линии.

# Ведомость координат поворотных точек устанавливаемой красной линии

Таблица 3

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	487995.52	1373653.58
2	488016.46	1373667.25
3	488037.39	1373680.92
4	488058.32	1373694.6
5	488079.25	1373708.27
6	488100.19	1373721.94
7	488078.31	1373755.43
8	488056.44	1373788.92
9	488035.5	1373775.25
10	488014.57	1373761.58
11	487993.64	1373747.91
12	487972.71	1373734.24
13	487951.77	1373720.56
14	487930.84	1373706.89
15	487909.91	1373693.22
16	487888.98	1373679.55
17	487868.05	1373665.88
18	487847.11	1373652.2
19	487826.18	1373638.53
20	487805.25	1373624.86
21	487784.32	1373611.19
22	487763.38	1373597.52
23	487743.28	1373584.39
24	487742.45	1373583.85
25	487721.52	1373570.17
26	487693.63	1373551.96
27	487730.84	1373528.48
28	487768.04	1373505
29	487786.2	1373516.86
30	487789.5	1373519.02




№ точек	Координаты	
	X	Y
31	487807.13	1373530.53
32	487828.07	1373544.21
33	487849	1373557.88
34	487869.93	1373571.55
35	487890.86	1373585.22
36	487911.79	1373598.89
37	487932.73	1373612.56
38	487953.66	1373626.24
39	487974.59	1373639.91