



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, ограниченной улицами им.Ленина,
им.Кирова, Октябрьской, Гимназической в Западном
внутригородском округе города Краснодара**

**2/03-2023-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 в целях корректировки проекта
планировки территории, ограниченной улицами им.Ленина,
им.Кирова, Октябрьской, Гимназической в Западном
внутригородском округе города Краснодара**

**2/03-2023-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			
2/03-2023-ППТ-С1			Содержание тома 1							
2/03-2023-ППТ-СГ			Состав градостроительной документации							
2/03-2023-ППТ-ПЗ1			Основная часть Положения о территориальном планировании 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 1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом). 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.							
						2/03-2023-ППТ-С1				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
					04.23	Содержание тома		Стадия	Лист	Листов
								ППТ	3	18
Разработал		Павлов						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Обозначение						Наименование	Примечание
2/03-2023-ППТ лист 1						1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения. 1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. 1.2.3 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры. 1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. 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. 3. Красные линии. Проект планировки территории. Графическая часть	
						Чертеж планировки территории. М 1:1000	
						2/03-2023-ППТ-С1	Лист
							4

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2/03-2023-ППТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	2/03-2023-ППТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	Приложение	Отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям	

						2/03-2023-ППТ-СГ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						Состав градостроительной документации		
Разработал	Павлов				04.23			
						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	5	18
						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

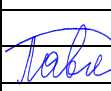
Введение

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 установления границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ ст.32;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78;
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар от 30 января 2007г. N 19 п.6.;
- "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

						2/03-2023-ППТ-ПЗ1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	6	18
Разработал	Павлов			04.23	ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»				

Исходные данные:

- Задание на выполнение работ для подготовки проекта планировки территории, в целях корректировки проекта планировки территории, ограниченной улицами им.Ленина, им.Кирова, Октябрьской, Гимназической в Западном внутригородском округе города Краснодара;
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 14.03.2023г. № 78-15-3994/23.

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 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.

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 разработан на территорию общей площадью 2,4 га, расположенную в Западном внутригородском округе города Краснодара, ограниченную улицами им.Ленина, им.Кирова, Октябрьской, Гимназической, в целях установления границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Категория земель - земли населенных пунктов.

В соответствии с генеральным планом развития муниципального образования 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 предусмотрена общественно-деловая зона: зона

исторической застройки.

Проектом планировки территории предусматривается установление границ зон планируемого размещения объект капитального строительства общественно-делового и коммерческого назначения (офисное здание с подземной парковкой).

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:

- ИЖК.К2-(3). Зона исторических жилых кварталов с типом этажности кварталов

Таблица 1

ИЖК.К2-(3). Зона исторических жилых кварталов с типом этажности кварталов	
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (код 4.1)

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

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков—300/50000 кв. м, но не более существующих границ квартала;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования,—без отступа;
- 3) 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;

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—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;

6) максимальный процент застройки земельного участка—55%;

7) 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.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства (офисного здания с подземной парковкой), а также определены параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети, заложенная в генеральном плане МО город Краснодар.

Параметры застройки территории

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:

$$9600 \text{ кв.м} / 23992 \text{ кв.м} = 0,4, \text{ где}$$

9600 кв.м – площадь застройки;

23992 кв.м – площадь территории.

Коэффициент плотности застройки:

$$11200 \text{ кв.м} / 23992 \text{ кв.м} = 0,47, \text{ где}$$

11200 кв.м – суммарная поэтажная площадь зданий;

23992 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.

1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Проектом предусматривается размещение объекта капитального строительства – офисного здания с подземной парковкой.

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

Характеристика объекта капитального строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Строительный объем, м3	Этажность
1	Офисное здание	467,44	1012	4600	2
2	Подземная парковка	825	700	2880	- 1

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

1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Обеспечение коммунальной инфраструктурой.

Проектируемый объект капитального строительства офисное здание с подземной парковкой обеспечивается:

- электроснабжением – от существующей ТП за границей земельного участка;
- водоснабжением – источником являются кольцевые сети водопровода;
- водоотведением – от проектируемой застройки предусматривается в существующую ливневую сеть (точки присоединения принимаются за границами земельного участка);
- теплоснабжением – источником является существующая котельная за границей участка.

Обеспечение транспортной инфраструктуры.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом МО город Краснодар.

Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Гимназической.

Маршруты движения общественного пассажирского транспорта и остановки общественного транспорта предусматриваются по Октябрьской.

Проектом предусматривается размещение 21 парковочного места в подземной парковке, расположенной в границах земельного участка. Расчет парковочных мест производится в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования МО г.Краснодар.

Расчетное количество машино-мест (парковочных мест)

Таблица 3

Наименование объектов	Расчетная единица	Количество машино-мест (парковочных мест)	
		По нормативу	По проекту
Здания и сооружения			
Деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании, научные и проектные организации до 5000 кв. м	50 кв. м общей площади	21	21

Обеспечение социальной инфраструктуры.

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 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. 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.

Этапы проектирования объекта капитального строительства

1. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. 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 объектов капитального строительства общественно-делового назначения предусматривается в 2 этапа:

1 этап – строительство объекта капитального строительства – офисное здание с подземной парковкой;

2 этап – подключение объекта капитального строительства к инженерной инфраструктуре, а так же благоустройство и озеленение территории.

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 планировки территории не предусматривается отмена, изменение красных линий.
