

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

Проект планировки территории в целях внесения изменений в документацию по корректировке проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

1711/2019 - ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка
Графические материалы

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2019

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

Заказчик: ООО «Инвестстрой»

Проект планировки территории в целях внесения изменений в документацию по корректировке проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

1711/2019 - ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка
Графические материалы

Том 1
(лист 1)

Директор

В.В. Решетняк

ГАП

Д.Е. Сечь

Краснодар 2019

Обозначение	Наименование	Примечание
1711/2019 - С1 1711/2019 - ПЗ 1	<p>Содержание тома 1</p> <p>Проект планировки территории Основная часть</p> <p>Пояснительная записка:</p> <p>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 так-</p>	

						1711/2019 - С1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
ГАП		Сечь Д.Е.			12.19	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Вербицкий			12.19		ППТ	1	3
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
Н.Контроль		Сечь Д.Е.			12.19				

же 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)

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

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, социаль-

Инь.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1711/2019 - С1

Лист

2

ной 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

Графические материалы:

Чертеж планировки территории М 1:1000

1711/2019 - ДПТ лист 1

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

							1711/2019 - С1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			3

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Приме- чание
1	1711/2019 – ДПТ (листы 1)	Проект планировки территории Основная часть Пояснительная записка Графические материалы	
2	1711/2019 – ДПТ (листы 2-8)	Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графические материалы	
3	Приложение	Отчетно-техническая документация по инженерным изысканиям	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	1711/2019- СГ			
ГАП		Сечь Д.Е.			12.19	Состав градостроительной документации	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	1
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Введение

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

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Градостроительного кодекса Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Свода правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- Федерального закона РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

						1711/2019 - ДПТ - ПЗ 1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГАП		Сечь Д.Е.			12.19	Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Вербицкий			12.19		ППТ	1	11
							МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		
Н.контроль		Сечь Д.Е.			12.19				

- Решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Исходные данные:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 17.10.2019 № 4710 "О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения изменений в документацию по корректировке проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.";
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар от 25.07.2019г №29/8140-1 (далее ИСОГД);
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 19.12.2019 № 78-19-15612/19;
- Отчетно-техническая документация по инженерным изысканиям.

Основная цель разработки документации по планировке территории заключается в обеспечении устойчивого развития территории, в том числе установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным законодательством.

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)

Документация по планировке территории разработана в целях внесения изменений в документацию по корректировке проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры ограниченного улицами Черкасской, Генерала Трошева, Домбайской, в целях размещения футбольного манежа со встроенными бытовыми помещениями в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143021:9026.

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 №25 п.15, "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Красно-

дар", в границах проектируемой территории предусмотрены общественно-деловые зоны (зона общественно-делового и коммерческого назначения).

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 16.07.2018 № 57 п. 12 «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» элемент планировочной структуры расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – **Ж.2**.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства, а также определены основные 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:

- 1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков - 3 метра;

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

Характерные особенности объекта капитального строительства футбольного манежа со встроенными бытовыми помещениям :

В проектируемом манеже предполагается осуществлять учебно-тренировочные занятия по футболу (футзалу, минифутболу) с детьми младшего школьного возраста.

В здании футбольного манежа предусматривается размещение:

- основного игрового зала для футбола. Размеры поля 36x20м;
- вестибюльной группы, содержащей помещения: вестибюля, тренерской, санузлов.
- тренерской, предусматривающую собственный душ и визуальную связь с вестибюлем и залом.

При спортивном зале предусмотрены 2 раздевальные (каждая на 14 мест) с душевой и санузлом. При зале запроектировано помещение инвентаря и уборочного инвентаря. Помещение ИТП (индивидуального теплового пункта) расположено в торце и имеет вход непосредственно с улицы.

1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение футбольного манежа со встроенными бытовыми помещениями, обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктур необходимых для функционирования данных объектов в проекте не приводится

Обеспечение коммунальной инфраструктуры

Проектируемый футбольный манеж со встроенными бытовыми помещениями обеспечивается:

- электроснабжение – точка подключения ТП (РУ-0,4кВ (I и II с.ш) на продолжении улицы Черкасской;
- водоснабжение – источником является проектируемый колодец на водоводе $\varnothing 400$ мм, по улице Генерала Трошева;
- водоотведение – от проектируемого здания предусматривается в существующую городскую сеть, точки присоединения принимаются на границе земельного участка;
- теплоснабжение – источником теплоснабжения прямо подключение к существующей теплотрассе и далее через ИТП (индивидуальный тепловой пункт) расположенный в торце и имеющий вход непосредственно с улицы.

Обеспечение транспортной инфраструктурой

Проектируемая территория расположена на удобных транспортных связях, что оказывает благоприятное влияние на развитие территории, элемент планировочной структуры ограничен улицами Черкасской, Генерала Трошева, Домбайской.

Въезд на территорию проектируемого объекта, футбольный манеж со встроенными бытовыми помещениями, предусматривается с улицы Генерала Трошева, подъезд пожарной техники к зданию комплекса обеспечивается с той же улицы.

Проектом предусматривается размещение гостевых автостоянок в пешеходной доступности от футбольного манежа.

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 документации по планировке территории они не приводятся.

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

По данным, предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения отсутствуют.

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 26.01.2012 №25 п.15, "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории объекты местного значения не предусмотрены.

В связи, с чем 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.

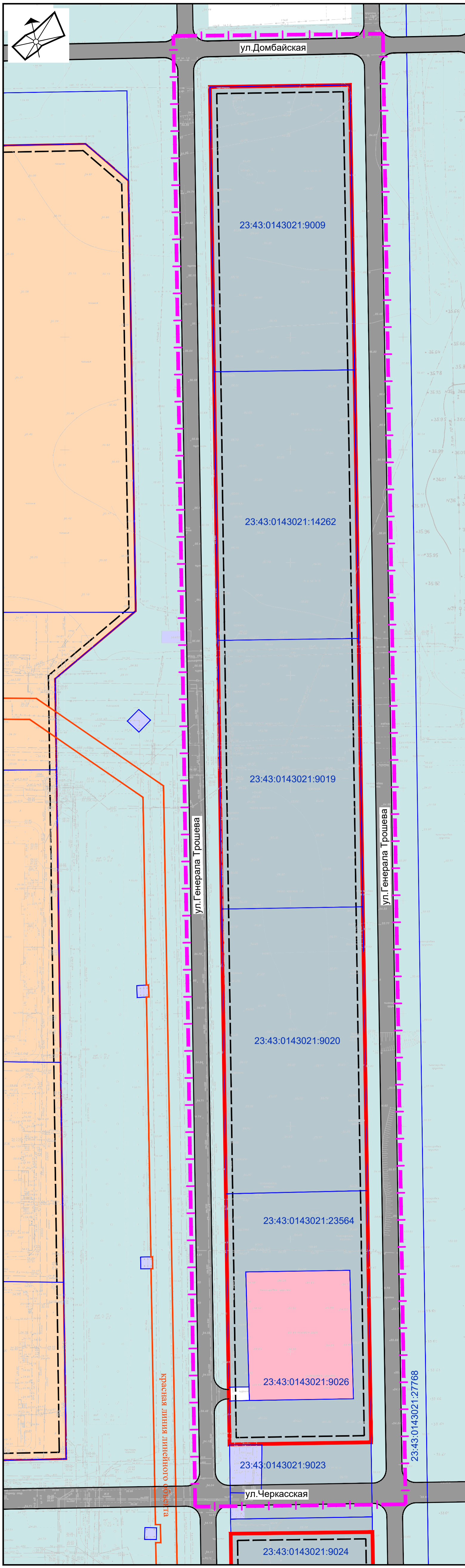
Этапы проектирования объектов капитального строительства

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. 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.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов ка-

Красная линия в районе элемента планировочной структуры ограниченного улицами Черкасской, Генерала Трошева, Домбайской, утверждена постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 20.11.2014 № 8489, красная линия линейного объекта, в районе рассматриваемого земельного участка, утверждена приказом ДАиГ Краснодарского края № 133 от 06.05.2019, № 109 от 14.04.2017 о внесении изменений в приказ ДАиГ КК № 328 от 05.12.2016г.



Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- граница земельного участка, согласно сведений ГКН, номер 23:43:07050:43
- утвержденная красная линия (границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры)
- утвержденная красная линия линейного объекта
- линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства физической культуры и спорта
- границы зон планируемого размещения объектов капитального и не капитально строительства автостоянок, гаражей, автомобильных парковок
- границы зон размещения существующих объектов капитального строительства жилой застройки
- границы зон размещения существующих объектов капитального строительства объектов инженерной инфраструктуры
- незастроенные территории (пустыри)
- зеленые насаждения специального назначения
- улицы и проезды с асфальтовым покрытием

Примечания:

1. По данным, предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения отсутствуют.
2. Сведения об объектах федерального значения в информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.
3. В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 №25 п.15, "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории объекты местного значения не предусмотрены.
4. Особо охраняемые природные территории в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

						1711/2019-ДПТ			
						Проект планировки территории в целях внесения изменений в документацию по корректировке проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сечь Д.Е.			12.19		ППТ	1	
Вед. спец.		Вербичкий М.В.			12.19	Чертеж планировки территории М 1:1000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Н.контр.		Сечь Д.Е.			12.19				