

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Документация по планировке территории
в целях внесения изменений в проект планировки
территории в границах улиц Московской, им. Петра
Метальникова, Российской, им. Чайковского П.И. в
Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

389/2020-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2020

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: ДАиГ МО г. Краснодар

**Документация по планировке территории
в целях внесения изменений в проект планировки
территории в границах улиц Московской, им. Петра
Метальникова, Российской, им. Чайковского П.И. в
Прикубанском внутригородском округе города Краснодара**

389/2020-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка

Том 1
(лист 1)

Директор

В.В. Решетняк

ГИП /ГАП

Д.Е. Сечь

Краснодар 2020

ки 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

1.3 Техничко-экономические показатели по проекту планировки территории

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

Проект планировки территории. Графическая часть

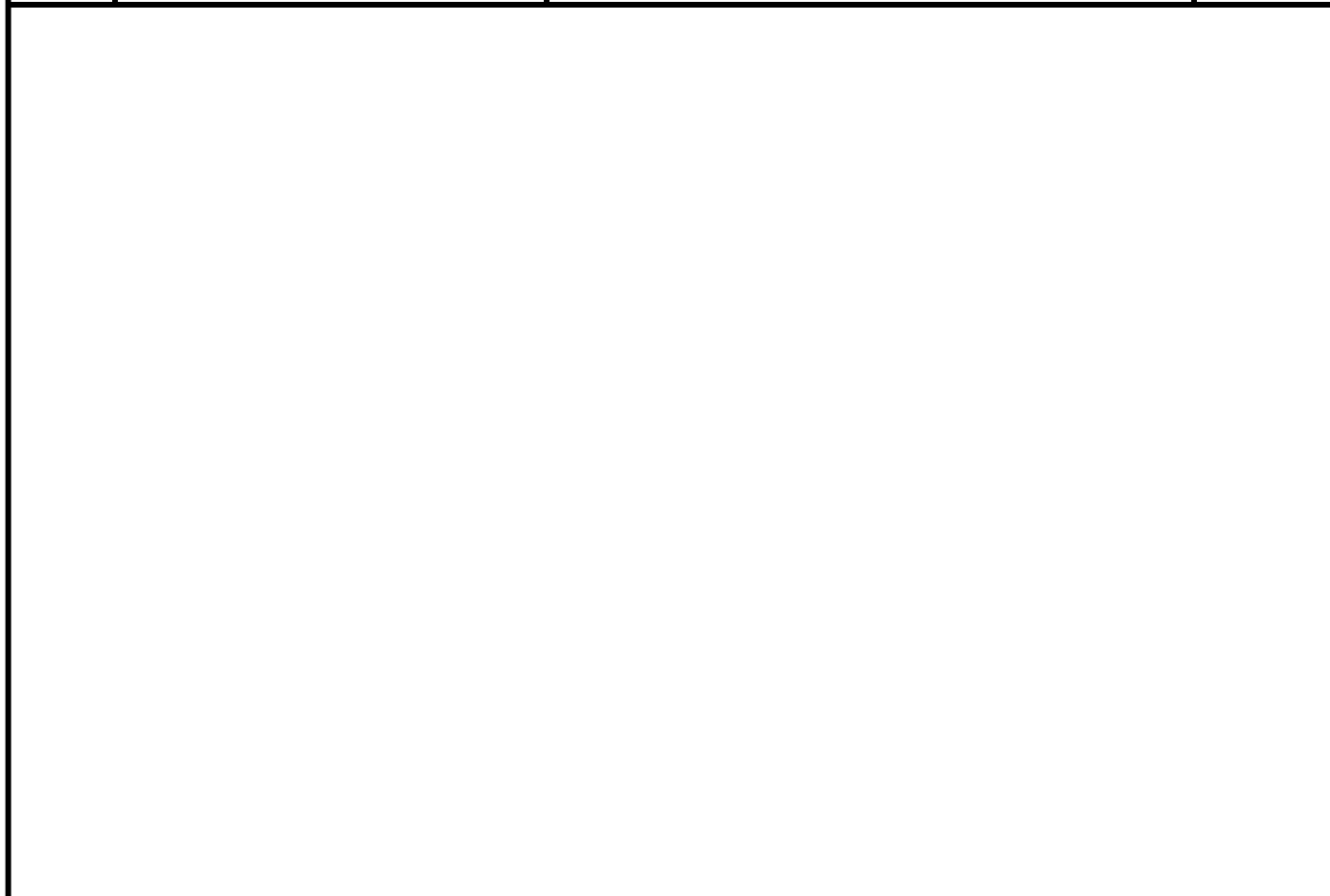
389/2020-ДПТ -лист 1

Чертеж планировки территории. М 1:2000

										Лист
										2

389/2020-ДПТ - С1

Но-мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	389/2020-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	389/2020-ДПТ (листы 2-9)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	



						389/2020-ДПТ- СГ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
ГИП/ГАП		Сечь,Д.Е.			10.20	Состав градостроительной документации	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	1	1
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

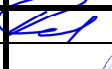


Введение

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.

Проект планировки территории, в целях внесения изменений в 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;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	389/2020 - ДПТ - ПЗ 1			
ГАП		Сечь Д.Е.			10.20	Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	26
Вед.спец.		Зайцева К.С.			10.20		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		
Н.контроль		Сечь Д.Е.			10.20				

- 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.

Исходные данные:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 13.03.2020 г. № 1080 «О разрешении подготовки документации по планировке территории в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах улиц Московской, им. Петра Метальникова, Российской, им. Чайковского П.И. в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара»;
- Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар № 29/4151-1 от 22.04.2020 (далее ГИСОГД);
- Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар № 29/11929-1 от 15.10.2020;
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края;
- Отчетная техническая документация по инженерно-геодезическим изысканиям.

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).

Проект планировки территории разработан в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах улиц Московской, им. Петра Металникова, Российской, им. Чайковского П.И. в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очерёдности планируемого развития территории.

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 Крас-

строительства расположены в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м) **Ж-4**, в зоне застройки объектами образования и научной деятельности **ОД-2**, в зоне зелёных насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) **Р-1**, в зоне размещения коммунально-складских объектов IV–V класса опасности **КС-2**, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов **Ж-4-1-1**.

Земельный участок для размещения объекта капитального строительства общеобразовательной организации расположен в зоне застройки объектами образования и научной деятельности **ОД-2**.

Проектом предусмотрено размещение объекта капитального строительства общеобразовательной организации на 360 учащихся, из расчёта 55 м² территории на 1 учащегося. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденными Решением городской Думы от 30.01.2007 N 19 п.6 площадь земельного участка для размещения общеобразовательной организации составляет 20000м² (зона ОД-2).

Земельные участки для размещения объектов капитального строительства дошкольной образовательной организации на 350 мест, дошкольной образовательной организации на 200 мест, дошкольной образовательной организации на 170 мест, дошкольной образовательной организации на 280 мест расположены в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м) **Ж-4**.

Земельный участок для размещения объекта спорта расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м) **Ж-4**.

Земельный участок для размещения объекта капитального строительства лечебно-профилактической медицинской организации, оказывающей медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника) расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м) **Ж-4**.

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника));

1) минимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м;

2) максимальная площадь – не подлежит установлению;

3) 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;

4) в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

5) в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м;

6) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9;

7) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

Процент застройки подземной части не регламентируется;

8) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

Параметры проектируемой застройки соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определенных градостроительным регламентом, согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м) **Ж-4.**

Многоэтажная жилая застройка 12 эт.

1) минимальная площадь земельных участков – 7000 кв. м;

2) максимальная площадь земельных участков – 25000 кв. м;

3) 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;

медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника)).

Также, документацией по планировке территории предусмотрено размещение трёх объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки (12 эт.) и объектов общественно-делового и коммерческого назначения.

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

Для реализации социальных объектов: общеобразовательная организации на 360 учащихся, дошкольная образовательная организация на 350 мест, дошкольная образовательная организация на 200 мест, дошкольная образовательная организация на 170 мест, дошкольная образовательная организация на 280 мест, объект спорта, лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника)) необходимо разработать проект сокращения санитарно-защитных зон от объектов коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения.

Обеспечение коммунальной инфраструктуры.

Проектируемые объекты капитального строительства общеобразовательной организации (школа на 360 учащихся), дошкольной образовательной организации (350 мест), дошкольной образовательной организации (200 мест), дошкольной образовательной организации (170 мест), дошкольной образовательной организации (280 мест), дошкольной образовательной организации, объекта спорта, лечебно-профилактической медицинской организации, оказывающей медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника) обеспечиваются:

- электроснабжением – от ближайших ТП по техническим условиям;
- водоснабжением – источником являются ближайшие кольцевые сети водопровода;

Плотность застройки территории объекта местного значения - общеобразовательная организация на 360 учащихся.

Предельные значения коэффициентов плотности застройки территории объекта местного значения - общеобразовательная организация (на 360 учащихся) не превышают допустимого значения – 2.4, для специализированной общественной застройки.

Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и максимально допустимый уровень территориальной доступности территории объекта местного значения - общеобразовательная организация на 360 учащихся.

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение общеобразовательной организации (школа на 360 учащихся) обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктур необходимых для функционирования данного объекта в проекте не приводится.

Обеспечение коммунальной инфраструктуры территории объекта местного значения - общеобразовательная организация на 360 учащихся:

Проектируемое здание, включающее в себя общеобразовательную организацию на 360 учащихся, обеспечивается:

- электроснабжением – от ближайших ТП по техническим условиям;
- водоснабжением – источником являются ближайшие кольцевые сети водопровода;
- водоотведением – от проектируемых зданий предусматривается в существующую городскую сеть, точки присоединения принимаются на границе земельного участка;
- теплоснабжением – источником теплоснабжения прямо подключение к существующей теплотрассе.

строительства определенных градостроительным регламентом, согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м) **Ж-4**.

Плотность застройки территории объекта регионального значения – поликлиника:

Предельные значения коэффициентов плотности застройки территории объекта регионального значения – поликлиника -2.4 для специализированной общественной застройки.

Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и максимально допустимый уровень территориальной доступности территории объекта регионального значения – поликлиники:

Обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктур необходимых для функционирования данного объекта в проекте не приводится.

Обеспечение коммунальной инфраструктуры территории объекта регионального значения – поликлиники:

Проектируемое здание, включающее в себя амбулаторно-поликлиническое обслуживание, обеспечивается:

- электроснабжением – от ближайших ТП по техническим условиям;
- водоснабжением – источником являются ближайшие кольцевые сети водопровода;
- водоотведением – от проектируемых зданий предусматривается в существующую городскую сеть, точки присоединения принимаются на границе земельного участка;
- теплоснабжением – источником теплоснабжения прямо подключение к существующей теплотрассе.

Обеспечение транспортной инфраструктурой территории объекта регионального значения – поликлиники:

Въезд на территорию проектируемого объекта регионального значения - поликлиники предусматривается с улицы Московской, ул. Агрехимической, ул. Гомельской.

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. 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.

1 этап: строительство автомобильных дорог;

2 этап: строительство объектов жилого назначения: (многоэтажная жилая застройка (12 этажей));

3 этап: строительство объектов социальной инфраструктуры: общеобразовательная организация на 360 учащихся, дошкольная образовательная организация на 350 мест, дошкольная образовательная организация на 200 мест, дошкольная образовательная организация на 170 мест, дошкольная образовательная организация на 280 мест, объект спорта;

4 этап: строительство объекта социальной инфраструктуры: (лечебно-профилактической медицинской организации, оказывающей медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника));

5 этап: организация зон рекреационного назначения: (скверы, озелененные территории общего пользования).

Объекты капитального строительства производственного 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 документации по 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» (актуализированная редакция, таб.7), Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар.

Красные линии в районе элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Московской, им. Петра Метальникова, Российской, им. Чайковского П.И. в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, утверждены:

- постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 3120 от 22.07.2019;
- постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 2202 от 28.05.2019;
- постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 2208 от 28.05.2019;
- постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 7501 от 13.10.2011;
- решением городской Думы Краснодара № 40 п.6 от 27.11.2003.

Проектом предусматривается:

- отмена красной линии на участке между улицами Сергея Есенина и Московской в районе торгового центра «Стрелка», утвержденная постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 2202 от 28.05.2019;
- отмена красной линии в границах улиц Петра Метальникова, Российской, Сергея Есенина, Чайковского П.И. утвержденная постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 7501 от 13.10.2011;
- установление красных линий на территории общего пользования между улицами Рахманинова и Чайковского П.И.;

- установление красных линий на территории общего пользования между улицами Сергея Есенина и Российской.

Ведомость координат поворотных точек проектируемых красных линий

Таблица 1

№ точек	Координаты	
	Х	У
1	484031.55	1380743.11
2	483994.46	1380745.06
3	483953.97	1380747.21
4	483947.88	1380747.35
5	483949.26	1380766.67
6	483950.03	1380777.73
-	-	-
7	483945.41	1380728.1
8	483965.34	1380726.52
9	483985.29	1380724.95
10	484005.23	1380723.46
11	484025.18	1380721.92
-	-	-
12	484041.26	1380720.7
13	484061.2	1380719.08
14	484081.13	1380717.46
15	484108.06	1380715.44
16	484140.84	1380712.88
17	484146.28	1380711.27
-	-	-
18	484164.3	1380731.84
19	484157.75	1380732.13
20	484141.18	1380732.84
21	484141.37	1380744.22
22	484135.24	1380742.73
23	484130.26	1380737.88
24	484109.42	1380738.97

№ точек	Координаты	
	Х	У
25	484101.82	1380739.39
26	484046.56	1380742.31
-	-	-
27	484692.42	1380707.32
28	484694.5	1380754.01
29	484696.86	1380782.08
30	484702.7	1380877.7
31	484709.41	1380990.32
32	484706.49	1380990.72
33	484715.85	1381135.16
34	484718.64	1381178.33
35	484718.81	1381193.79
36	484718.83	1381202.79
37	484720.67	1381232.69
-	-	-
38	484713.59	1381233.25
39	484710.86	1381193.6
40	484711.67	1381193.55
41	484711.78	1381191.97
42	484711.68	1381179.22
43	484699.28	1380990.82
44	484699.28	1380990.82
45	484693.11	1380885.04
46	484692.72	1380878.28
47	484687.33	1380785.98
48	484686.31	1380785.69
49	484681.18	1380707.99

