

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, проект межевания территории) в целях внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им.Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

МЗ-1759/2021-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2023

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

Заказчик: ДАиГ МО г. Краснодара

Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) в целях внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им.Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

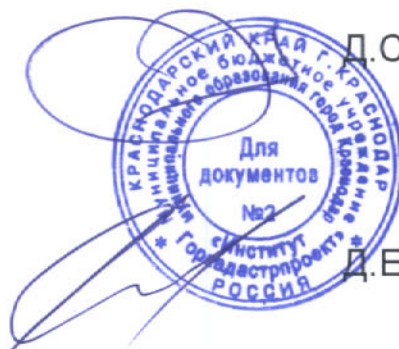
МЗ-1759/2021-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1
(лист 1)

Директор

Начальник отдела



Д.С.Зайцев

Д.Е. Сечь

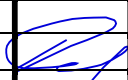
Краснодар 2023

Обозначение	Наименование	Примечание
МЗ-1759/2021- ДПТ-С 1	Содержание тома	
МЗ-1759/2021- ДПТ-СГ	Состав градостроительной документации	
МЗ-1759/2021- ДПТ-ПЗ 1	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании 1 Введение 2 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 2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) 2.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-	

Обозначение	Наименование	Примечание
	делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе для объектов регионального значения 2.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры 2.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур 2.2.3 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры 2.2.4 Показатели территориальной доступности для объектов регионального значения 3 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 4 Красные линии	
		Лист 4

Обозначение			Наименование			Примечание
МЗ-1759/2021-ДПТ лист 1			Проект планировки территории			
			Основная часть			
			Графическая часть			
			Чертеж планировки территории. М 1:2000			
МЗ-1759/2021-ДПТ-С 1						Лист
						5

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	МЗ-1759/2021-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	МЗ-1759/2021-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	МЗ-1759/2021-ДПТ (листы 9,10)	Проект межевания территории Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	
4	Приложение	Отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям	

						МЗ-1759/2021-ДПТ-СГ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Нач. отдела	Сечь Д.Е.			06.23	Состав градостроительной документации		Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	6	18
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

1 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, границ зон планируемого размещения объектов 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:

- 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

						МЗ-1759/2021-ДПТ-ПЗ 1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Нач. отдела	Сечь Д.Е.				06.23	Положения о территориальном планировании	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	7	19
Глав. спец.	Котенева				06.23		МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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 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:

- постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 29.09.2021 №4380;

- постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 30.11.2021 №5230;

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар от 29.06.2023 №29/10979-1;

- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 21.02.2022 №78-19-2278/22;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости.

2 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

2.1 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

Корректировка документации по планировке территории прилегающей к улицам Дзержинского и Западный обход в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара разработана, в целях внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им.Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования и определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Категория земель - земли населенных пунктов.

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 корректировки документации по планировке территории предусмотрены следующие функциональные зоны:

- общественно-деловые зоны (зона специализированной общественной застройки);
- зоны рекреационного назначения (зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

В границах корректировки документации по планировке территории предусмотрены зоны планируемых к размещению объектов регионального значения - объекты физической культуры и массового спорта (объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс:

- дворец единоборств (спортивные залы 3500кв.м);
- дворец игровых видов спорта (спортивные залы 6000кв.м);
- академия тенниса (вместимость зрителей в зале до 800 мест и до 400 зрителей на территории теннисных кортов).

Объекты местного значения в границах корректировки документации по планировке территории не предусматриваются.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом. На основании решения городской Думы Краснодара от 29.05.2023 № 57 п. 4 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» внесены изменения в Правила. В границах корректировки документации по планировке территории расположены зоны:

- ОД-4-3. Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта территории «Город спорта»;
- Р-1-4. Зона спортивно-рекреационной территории «Город спорта».

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	ного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции. 3. Максимальное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. 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. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.
Р-1-4. Зона спортивно-рекреационной территории «Город спорта»	
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 0 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 0 м. 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 Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. 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. 3. Максимальное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется. 5. 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. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Численность населения и плотность застройки территории

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение дворца гимнастики и академии тенниса, не являющимися объектами жилищного строительства, плотность населения не приводится.

						МЗ-1759/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
							12

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.

Определение коэффициента застройки территории:

$28673 \text{ кв. м} / 124907 \text{ кв. м} = 0,23$, где

28673 кв. м – площадь занятая под зданиями и сооружениями,

124907 кв. м – площадь территории.

Коэффициенты застройки территорий соответствует нормативному показателю (согласно СП 42.13330.2016), где для специализированной общественной застройки коэффициент застройки должен быть не более 0,8.

Определение коэффициента плотности застройки территории:

$61302,3 \text{ кв. м} / 124907 \text{ кв. м} = 0,5$, где

61302,3 кв. м – площади всех этажей зданий и сооружений,

124907 кв. м – площадь территории.

Коэффициент плотности застройки территорий соответствует нормативному показателю (согласно СП 42.13330.2016), где для специализированной общественной застройки коэффициент плотности застройки должен быть не более 2,4.

2.2 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 регионального значения

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

Размещение новых объектов капитального строительства производственного, жилого и иного назначения данным проектом не предусматривается. Основные характеристики объекта капитального строительства, планируемого к размещению приведены ориентировочно, подлежат уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.

Проектом предусматривается размещение двух объектов капитального строительства (объекты регионального значения): дворец гимнастики (дворец игровых видов спорта) и академия тенниса с открытыми теннисными кортами.

Площадь застройки проектируемого дворца гимнастики 24 000 м², высота здания -18 м., количество этажей – 4, строительный объем 4320000 м³. Площадь застройки академии тенниса 4673 м², высота здания – 13,5 м, количество этажей -3, строительный объем 63085,5 м³.

Параметры застройки территории.

Размещение и ориентация зданий обеспечивает продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076. Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений общественных зданий устанавливается для южной зоны (южнее 48° с.ш.) - не менее 1,5 ч в день с 22 февраля по 22 октября. Максимальный процент застройки в границах земельного участка до 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальный процент озеленения земельного

участка – 30%. Границы зон размещения объектов капитального строительства установлены с отступом 3 метра от красных линии и 5 метра от границ смежных земельных участков (в соответствии с градостроительным планом земельного участка).

2.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Основные характеристики коммунальной, транспортной инфраструктур даны ориентировочно, подлежат уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.

В связи с тем, что проектом не предусматривается размещение объектов капитального строительства жилого назначения, обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктуры необходимых для функционирования данных объектов в проекте не приводится.

Обеспечение коммунальной инфраструктурой

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

- климатический район для проектирования – IIIБ;
- расчетная зимняя температура для отопления - минус 19;
- расчетная летняя температура (параметр А) - + 28.6;
- средняя годовая температура для отопления - +20С;
- продолжительность отопительного периода – 149 дней;
- сейсмичность района на основе карты ОСР-2015 - А (10%), В (5%) и С (1%) – 7, 8, 9 баллов соответственно.

Нормативная глубина промерзания под оголенной от снега поверхностью в районе работ составляет для глинистых грунтов 0,8 м.

Планируемые к размещению объекты капитального строительства (дворец гимнастики и академия тенниса) обеспечиваются:

- электроснабжением – от существующей ТП за границами земельного

участка;

- водоснабжением – источником являются кольцевые сети водопровода;
- водоотведением – предусматривается в существующую 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, заложенной в генеральном плане МО город Краснодар.

Подъезд к проектируемой территориям осуществляется: к дворцу гимнастики и академии тенниса - с улицы им. Дзержинского. Движение общественного транспорта осуществляется по улице им. Дзержинского, Западный обход и ул. Конгрессной.

Количество автостоянок для дворца гимнастики и академии тенниса подлежит уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.

2.2.3 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.

2.2.4 Показатели территориальной доступности для объектов регионального значения

Максимально допустимый уровень территориальной доступности к объектам регионального значения (дворец гимнастики и академия спорта) для населения, согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края - не нормируется.

3 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. 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.

2. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объектов капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Федерации.

Размещение объектов капитального строительства дворца гимнастики и академии тенниса будет происходить поэтапно.

Первый этап – проектные работы и строительство дворца гимнастики.

Второй этап – проектирование и строительство академии тенниса.

Развитие транспортной и инженерной инфраструктур, а так же благоустройство территории предусматривается параллельно с размещением объектов капитального строительства на всех этапах строительства.

В границах корректируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В отношении корректируемой 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.

4 Красные линии

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар. Красные линии в районе корректируемой территории утверждены постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 1463 от 12.04.2021г.

Проектом предусматривается установление и отмена красных линий.

Ведомость координат устанавливаемых красных линий

Таблица 3

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	486164.86	1378379.69
2	486073.86	1378469.68
3	486079.54	1378476.07
4	486082.84	1378479.87
-	-	-
5	486462.26	1378662.83
6	486442.67	1378659.54
7	486415.48	1378654.97
8	486407.56	1378695.06
9	486406.83	1378698.74
10	486353.48	1378751.5
-	-	-
11	486666	1378669.74
12	486661.63	1378696.33
13	486644.52	1378800.41
14	486642.89	1378810.34
15	486471.39	1378782.79
16	486473.09	1378772.97
17	486477.65	1378773.7
18	486498.32	1378668.89
19	486491.25	1378667.7
20	486495.74	1378641.65
21	486640.96	1378665.35
-	-	-
22	486732.15	1378742.15
23	486727.25	1378741.51
24	486677.75	1378735.03

МЗ-1759/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

19

№ точек	Координаты	
	X	Y
25	486666.72	1378803.96
26	486664.11	1378820.24