

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 и проект межевания территории), в целях подготовки проекта планировки территории, прилегающей к улице Ставропольской в Центральном внутригородском округе города Краснодар и внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами имени Айвазовского, Ставропольской, Старокубанской, Бургасской в Карасунском внутригородском округе города Краснодара

МЗ-846/2024-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2024

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

Заказчик: МКУ «Управление коммунального хозяйства и благоустройства» МО г. Краснодар

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), в целях подготовки проекта планировки территории, прилегающей к улице Ставропольской в Центральном внутригородском округе города Краснодар и внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами имени Айвазовского, Ставропольской, Старокубанской, Бургасской в Карасунском внутригородском округе города Краснодара

МЗ-846/2024-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1
(лист 1)

Директор


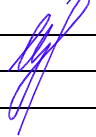
Начальник отдела



Д.С.Зайцев

Д.Е. Сечь


Краснодар 2024

Обозначение			Наименование				Примечание			
МЗ-846/2024-ДПТ-С 1			Содержание тома							
МЗ-846/2024-ДПТ-СГ			Состав градостроительной документации							
МЗ-846/2024-ДПТ-ПЗ 1			Проект планировки территории Основная часть							
			Пояснительная записка: 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 также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии настоящего Кодекса							
						МЗ-846/2024-ДПТ-С 1				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Содержание тома		Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела		Сечь			06.24			ДПТ	3	19
Вед. спец.		Изюмская			06.24			МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение						Наименование
						Примечание
						<p>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</p> <p>1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).</p> <p>1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.</p> <p>1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения</p> <p>1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур</p> <p>1.2.3 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры</p> <p>1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.</p> <p>2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции</p>
						<div>МЗ-846/2024-ДПТ-С 1</div>
						<div>Лист</div> <div>4</div>

Обозначение			Наименование			Примечание
МЗ-846/2024-ДПТ лист 1			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			
			Графическая часть			
			Чертеж планировки территории. М 1:1000.			
МЗ-846/2024-ДПТ-С 1						Лист
						5

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	МЗ-846/2024-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Пояснительная записка Графические материалы	
2	МЗ-846/2024-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графические материалы	
3	МЗ-846/2024-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-846/2024-ДПТ-СГ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Нач. отдела	Сечь				06.24	Состав градостроительной документации	Стадия ДПТ	Лист 6
								Листов 19
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»	




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.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разработана 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 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

						МЗ-846/2024-ДПТ-ПЗ 1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Нач. отдела	Сечь				06.24	Положения о территориальном планировании	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	7	19
Вед. спец.	Изюмская				06.24		МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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:

- задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), в целях подготовки проекта планировки территории, прилегающей к улице Ставропольской в Центральном внутригородском округе города Краснодар и внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами имени Айвазовского, Ставропольской, Старокубанской, Бургасской в Центральном внутригородском округе города Краснодара;

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) МО город Краснодар 04.06..2024г № 29/8571-1 (далее – сведения ГИСОГД).

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), в том числе для объектов местного значения

Проект планировки территории разработан на территорию прилегающую к улице Ставропольская в Центральном внутригородском округе города Краснодар, в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования.

Данным проектом предусматривается благоустройство территории

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар,

						МЗ-846/2024-ДПТ-ПЗ 1	Лист
							9

утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар», в границах проектируемой территории предусмотрены:

- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские сады);
- многофункциональная общественно-деловая зона;
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);
- зона транспортной инфраструктуры.

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар расположены существующие объекты местного значения: сквер «Бургасский», МУП «Молодежный центр» МО г. Краснодар. Кинотеатр «Болгария».

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не приводятся ввиду отсутствия планируемых к размещению объектов капитального строительства.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, на основании решения городской Думы Краснодара от 12.12.2019 № 89 п. 18 «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», проектируемая территория расположена:

- в зоне зелёных насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) **Р-1**;
- в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения **ОД-1**;
- в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами **Ж-3**;
- в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов **Ж-3-1**;
- в зоне транспортной инфраструктуры **Т-1**.

Параметры застройки территории:

Таблица 1- Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства

Наименование ВРИ	Описание ВРИ
ОД-1. Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения	
Общественное питание (код 4.6)	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 10000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.</p> <p>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.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки под- земной части не регламентируется.</p> <p>Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>
Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)	<p>Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения</p>

Коэффициент плотности застройки:

1172 кв.м / 3012 кв.м = 0,39, где

1172 кв.м – суммарная поэтажная площадь зданий;

3012 кв.м – площадь зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения.

Поскольку, в границах проектируемой территории, в зоне зелёных насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) - **Р-1**; в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами **Ж-3**; в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов **Ж-3-1**; в зоне транспортной инфраструктуры **Т-1** не предусмотрено размещение объектов капитального строительства плотность и параметры застройки для указанных зон не приводятся.

В связи с тем, что проектом не предусматривается размещение 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, в том числе для объектов местного значения

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

Данным проектом не предусматривается размещение объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В границах проектируемой территории расположены объекты капитального строительства: общественного питания (кафе), культурно-

досуговой деятельности (МУП «Молодежный центр» МО г. Краснодар. Кинотеатр «Болгария»).

Общественное питание

Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется. 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. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Объекты культурно-досуговой деятельности

Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 16. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется. 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. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Обеспечение коммунальной и социальной инфраструктурой

В связи с тем, что проектом не предусматривается размещение объектов капитального строительства, обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной и коммунальной инфраструктур, необходимых для

функционирования данных объектов, в проекте не приводится.

Обеспечение транспортной инфраструктуры

Проектируемая территория расположена в восточной части города Краснодара, планируемая к размещению рекреационная зона в полной мере обеспечены транспортной инфраструктурой.

Парковочные места для посетителей рекреационной территории предусматриваются на нормативном расстоянии.

Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Ставропольская. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на ул. Ставропольская на нормативном расстоянии.

Максимально допустимый уровень территориальной доступности к объектам местного значения: сквер «Бургасский», МУП «Молодежный центр» МО г. Краснодар. Кинотеатр «Болгария», для населения, согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края - не нормируется.

1.2.3 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.

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

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар расположены существующие объекты местного значения: сквер «Бургасский», МУП «Молодежный центр» МО г. Краснодар. Кинотеатр «Болгария».

Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.

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 проектируемой территории предусмотрены:

- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские сады);
- многофункциональная общественно-деловая зона;
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);
- зона транспортной инфраструктуры.

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.

Ввиду наличия исключительно существующей застройки в границах проектируемой территории 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 не приводятся.

Благоустройство рекреационной зоны предусмотрено в один этап.

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).

Красные линии в районе проектируемой территории утверждены постановлением администрации муниципального образования город Краснодар

Проектом предусматривается отмена и установление красных линий.

Таблица 2

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	476301.6	1383115.64
2	476329.97	1383123.36
3	476329.58	1383124.81
4	476316.63	1383172.37
5	476316.16	1383174.08
6	476271.61	1383161.62
7	476286.27	1383109.76
-	-	-
8	476440.28	1383201.09
9	476437.72	1383210.6
10	476433.5	1383209.46
11	476422.14	1383205.85
12	476406.54	1383201.4
13	476407.45	1383196.81
14	476402.82	1383195.51
15	476405.1	1383186.45
16	476405.48	1383185.27
17	476406.26	1383182.72
18	476435.05	1383191.01
19	476432.66	1383198.96
20	476436.07	1383199.94
21	476436.19	1383199.98
22	476440.12	1383201.05
-	-	-

№ точек	Координаты	
	X	Y
23	476230.32	1383186.14
24	476247.71	1383186.04
25	476315.89	1383184.51
26	476319.97	1383185.86
27	476324.84	1383191.65
28	476328.67	1383189.62
29	476364.38	1383193.91
30	476436.06	1383214.71
31	476439.1	1383215.59