



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, 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»;

						1505/2020-ДПТ - ПЗ 1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
ГАП		Сечь			07.21	Основная часть Положения о территориальном планировании	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	1	43
Разработал		Вербицкий			07.21		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		
Н.контроль		Сечь			07.21				

- 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 31.08.2021 № 3861 "О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском округе города Краснодара";
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар от 26.10.2021г №29/16596-1 (далее ИСОГД);
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 25.10.2021 № 78-19-17046/21;
- 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 проект планировки территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском округе города Краснодара с целью выделения элементов планировочной структуры, а также для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории в соответствии с градостроительным законодательством.

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 22.07.2021 № 17 п. 19 «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, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства расположены в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – **Ж.1**.

Граница проектирования расположена, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – **Ж.1**, и в зоне транспортной инфраструктуры – **Т. 1**.

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.

Проектом предусмотрено размещение объектов капитально строительства индивидуальной жилой застройки.

Параметры застройки территории:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами – **Ж.1**.

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков– 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков– определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков–определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков– 30000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков–2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации

по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 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 землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (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. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.
5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.
6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.
8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Плотность застройки территории

Для расчетов принимается только территория квартала (брутто) занятая объектами жилого назначения (приложение Б, СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Расчетное население, согласно проектному решению, составляет 99 человек, в том числе 96 человек существующие население, 3 человека планируемое население.

Расчет плотности населения.

В соответствии с п.4 статьи 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, расчетная плотность населения должна быть не более 300 чел/га, следовательно:

$$99 \text{ чел} / 1,7 \text{ га} = 58 \text{ чел/га.}$$

Где: 99чел – расчетное население в границах проектируемой территории
1,7га – территория в границах элементов планировочной структуры (принятая для расчета населения).

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение элемента планировочной структуры, и зон планируемого размещения объектов капитального строительства, следовательно, в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Народной, Яблоновской в Прикубанском округе города Краснодара, плотность населения сохраняется неизменной.

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

Основные характеристики индивидуальных жилых домов

Индивидуальный жилой дом – это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки.

Размещение новых объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения данным проектом не предусматривается.

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 системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.

Проектом не предусматривается размещение объектов регионального и федерального значения.

В связи, с чем сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов федерального, регионального, 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.

В соответствии с генеральным планом развития муниципального образования г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город

Краснодар», в границах территории планируемых к размещению и реконструкции объектов местного значения не предусмотрены.

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

Строительство объекта капитального строительства, предусматривается в **1 этап.**

Объекты капитального 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 - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар.

**Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных
линий**

Таблица 1

№ точек	Координаты	
	Х	У
1	488500.06	1376503.84
2	488493.53	1376544.7
3	488470.94	1376534.73
4	488486.05	1376497.67
-	-	-
5	488508.12	1376332.51
6	488524.31	1376339.65
7	488519.68	1376374.04
8	488519.94	1376374.09
9	488515.76	1376401.47
10	488512.64	1376421.95
11	488512.43	1376421.86
12	488504.36	1376440.16
13	488504.11	1376441.24
14	488501.04	1376449.28
15	488499.78	1376450.53
16	488496.29	1376458.45
17	488488	1376476.75
18	488480.15	1376495.05
19	488463.99	1376531.66
20	488445.7	1376523.59
21	488427.4	1376515.51
22	488409.1	1376507.44
23	488390.79	1376499.37
24	488398.87	1376481.07

№ точек	Координаты	
	X	Y
25	488406.94	1376462.77
26	488415.01	1376444.46
27	488419.04	1376435.32
28	488423.08	1376426.17
29	488427.11	1376417.02
30	488431.15	1376407.87
31	488435.19	1376398.72
32	488439.23	1376389.57
33	488447.3	1376371.27
34	488451.34	1376362.12
35	488455.38	1376352.96
36	488463.45	1376334.66
37	488471.52	1376316.36
38	488489.82	1376324.43