



**Заказчик:**

ООО «УК» Индустриальный парк Краснодар»

**Подрядчик:**

ООО «ЮГ ГЕО Альянс»

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

### ТОМ 4

### Материалы по обоснованию

«Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в поселке Дорожном в Старокорсунском сельском округе муниципального образования город Краснодар»



**ЮГА-200-2022-ПМТ**



**Заказчик:**

ООО «УК» Индустриальный парк Краснодар»

**Подрядчик:**

ООО «ЮГ ГЕО Альянс»

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

### **ТОМ 4**

### **Материалы по обоснованию**

**«Внесение изменений в документацию по планировке территории  
(проект планировки и проект межевания территории) в поселке  
Дорожном в Старокорсунском сельском округе муниципального  
образования город Краснодар»**

**ЮГА-200-2022-ПМТ**

Генеральный директор

Е.В. Захаров

ГИП

А.В. Яценко

Специалист-эксперт

Д.А. Пощенко

**ООО «ЮГ ГЕО Альянс»**

Краснодар, 2022

## СОСТАВ ПРОЕКТА

### Проект планировки территории

#### **ТОМ 1 Основная часть проекта планировки**

Пояснительная записка.

Проект планировки территории. Графическая часть:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
	Чертеж планировки территории	1:2000	ППТ

#### **ТОМ 2 Материалы по обоснованию проекта планировки.**

Пояснительная записка.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
	Схема расположения элементов планировочной структуры	1:20000	ППТ
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:10000	ППТ
	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:10000	ППТ
	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	1:10000	ППТ
	Схема вертикальной планировки территории	1:2000	ППТ
	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:2000	ППТ
	Схема конструктивных и планировочных решений	1:2000	ППТ
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:8000	1:8000	ППТ

#### **ТОМ 3 Проект межевания.**

Пояснительная записка.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
	Чертеж межевания территории	1:2000	ПМТ

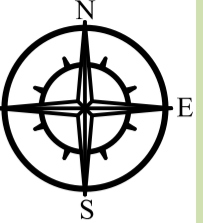
#### **ТОМ 4 Материалы по обоснованию проекта межевания.**

Графические материалы:

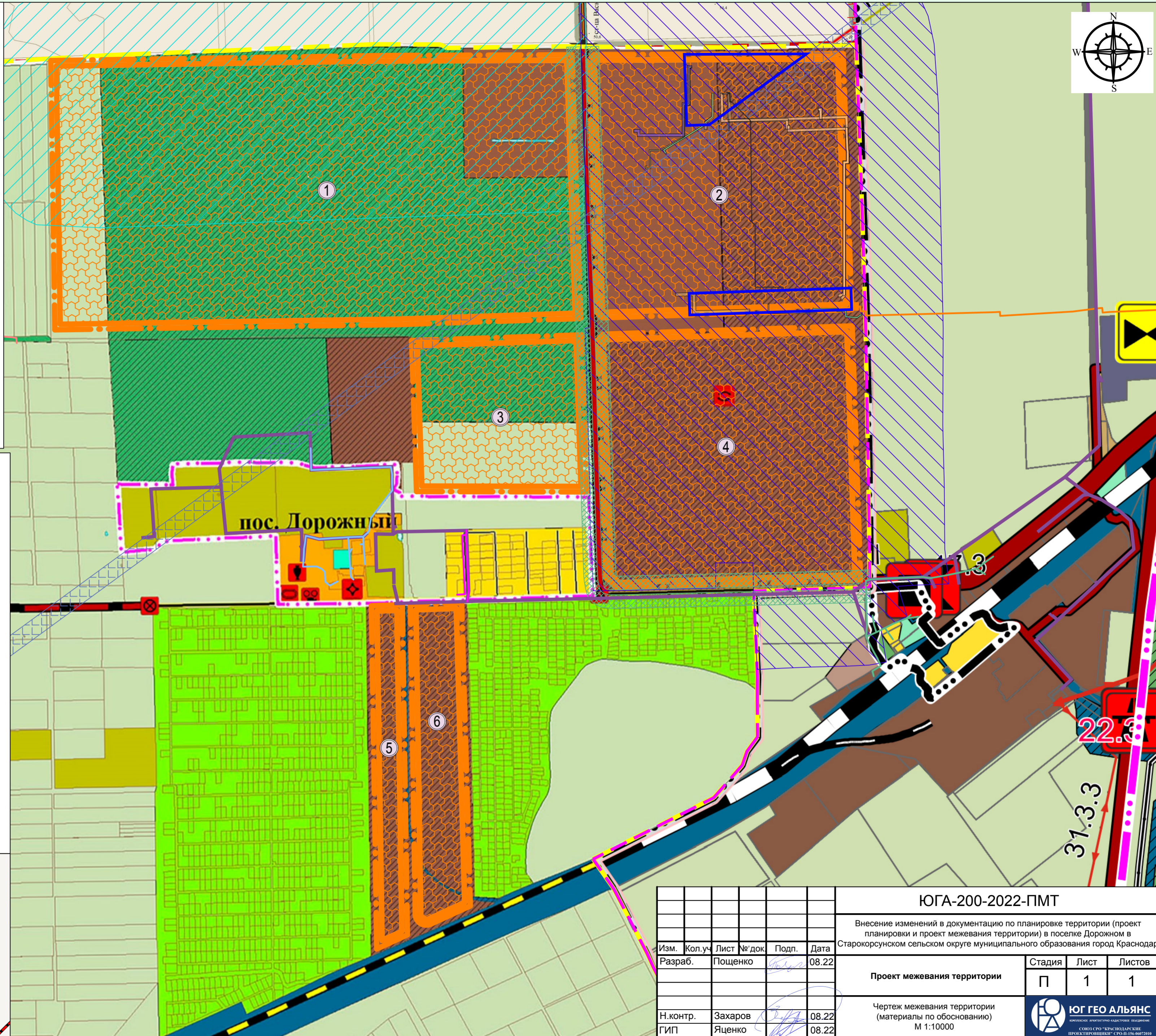
№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
	Чертеж межевания территории (Материалы по обоснованию)	1:10000	ПМТ
	Чертеж межевания территории (Материалы по обоснованию)	1:2000	ПМТ

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ЮГА-200-2022-ПМТ	Лист 3
------	---------	------	--------	-------	------	------------------	-----------



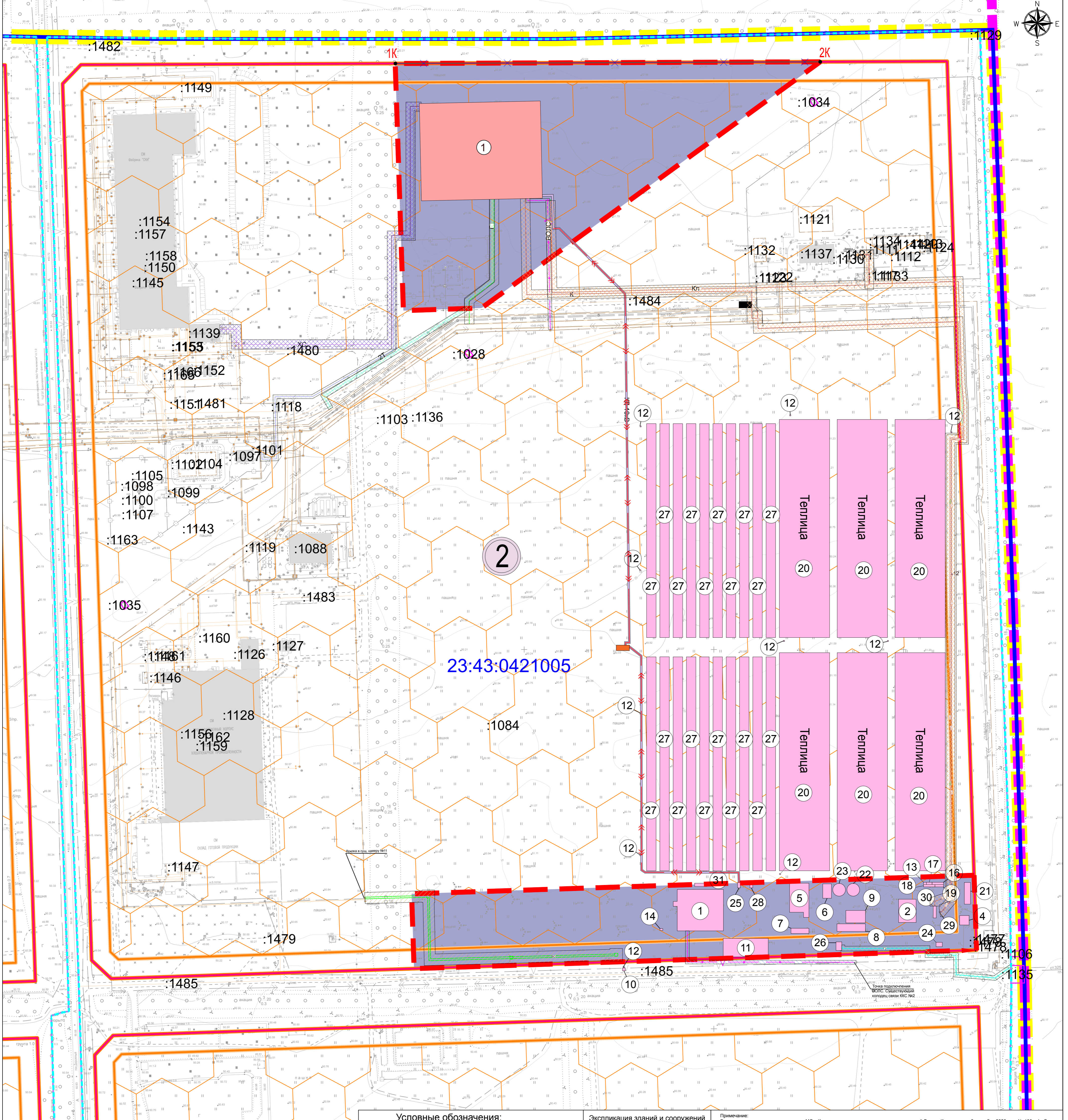
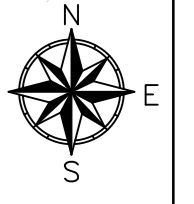
**Примечание:**  
В соответствии с генеральным планом МО г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы г. Краснодар от 2 сентября 2020 года № 100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», с участком работ расположен в производственной зоне.  
В соответствии с письмом департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, со сведениями ГИСОГД от 24.08.2022г. № 29/22414-1:  
- Согласно разделу У - Градостроительное зонирование, участок полностью расположен:  
- в зоне размещения производственных объектов III-V класса опасности - П-2.  
Согласно разделу Х - Зоны с особыми условиями использования территории, участок расположен:  
- в охранной зоне объекта "Распределительный газопровод для газоснабжения проектируемого объекта ООО «Управляющая компания "Индустриальный парк "Краснодар":  
- в санитарно-защитной зоне объекта ООО "УК "Индустриальный парк Краснодар" (для з/у с КН 23:43:0421005:1084) (С-300, СВ-300, В-300, ЮВ-189, Ю-12, ЮЗ-30, 3-36, СЗ-300 м);  
- в подзоне N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 61 (секторы 145 часть 1, 146 часть 1);  
- в подзоне N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.  
В соответствии с письмом департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, со сведениями ГИСОГД от 24.08.2022г. № 29/22414-1: сведения, документы и материалы из разделов XV (Особо охраняемые природные территории) и XVI (Лесничества) в границах рассматриваемых участков **отсутствуют** в ГИСОГД, по состоянию на 25.08.2022.  
Границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов **отсутствуют**.  
Границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств **отсутствуют**.  
Согласно отчету о проведении детальных археологических исследований (разведок), подготовленного ООО "Кубаньархеология" в 2016 году на основании договора от 06.06.2016г. №ИП/37118/16, в ходе выполнения детальной археологической разведки на территории земельного участка предназначенного для строительства капитального объекта: «Индустриальный парк «Краснодар» на территории Карасунского округа города Краснодар и Динского района Краснодарского края, установлено, что по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и списка выявленных объектов культурного наследия Северского района, материалам архива управления и результатам визуального обследования памятники истории и культуры на исследуемом земельном участке не значатся и не обнаружены.  
Таким образом, земельный участок предназначенный для строительства капитального объекта: «Индустриальный парк «Краснодар» - может быть рекомендован для хозяйственного освоения.  
На участке:  
1. **Не расположены** границы зон охраны объектов культурного наследия;  
2. Расположены границы приаэродромной территории:  
- в подзоне N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 61 (секторы 145 часть 1, 146 часть 1);  
- в подзоне N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;  
3. **Не расположены** границы зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;  
4. Расположены границы охранных зон объектов электросетевого хозяйства (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии):  
- воздушная линия электропередачи ВЛ-220 кВ "Витаминкомбинат - Усть-Лабинская" (часть 1)  
- объект электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП ЖБИ-9-703;  
- воздушная линия электропередачи ВЛ-10 кВ ТП ЖБИ-9 от ПС-35/10 кВ "ЖБИ";  
5. Расположены границы санитарно-защитных зон предприятий:  
- санитарно-защитная зона объекта ООО "УК "Индустриальный парк Краснодар" (для з/у с КН 23:43:0421005:1084) (С-300, СВ-300, В-300, ЮВ-189, Ю-12, ЮЗ-30, 3-36, СЗ-300 м);  
6. **Не расположены** границы особо охраняемых природных территорий,  
7. **Не расположены** границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.



**Условные обозначения:**

- Граница существующих элементов планировочной структуры (квартал) ранее утвержденной ДПП (Постановление АМОГК № 3938 от 05.09.2017г.)
  - Зона существующих элементов планировочной структуры (квартал) ранее утвержденной ДПП (Постановление АМОГК № 3938 от 05.09.2017г.)
  - Номер существующего элемента планировочной структуры (квартал) ранее утвержденной ДПП (Постановление АМОГК № 3938 от 05.09.2017г.)
  - Границы зон планируемого размещения объектов производственного назначения
  - Граница МО г. Краснодар
  - Границы субъекта, МО, населенного пункта
  - Санитарно-защитная зона для ОП Грибной комплекс ООО "ТК "Зеленая линия"
  - Санитарно-защитная зона для объекта ООО "УК "Индустриальный парк Краснодар"
  - Границы части охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-220 кВ "Витаминкомбинат - Усть-Лабинская" (часть 1)
  - Границы части (1 и 2 контур) придорожной полосы автомобильной дороги «Подъезд к ж.д.ст. Васюринская» на территории муниципального образования город Краснодар
  - Граница охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ ТП ЖБИ-9 от ПС-35/10 кВ "ЖБИ"
  - Охранная зона объекта "Распределительный газопровод для газоснабжения проектируемого объекта ООО «Управляющая компания "Индустриальный парк Краснодар»"
  - Охранная зона электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП ЖБИ-9-703
  - Охранная зона объекта "ВЛ-0,4 кВ ТП ЖБИ-9-678 Л-2"
  - Охранная зона объекта "ВЛ-0,4 кВ ТП ЖБИ-9-679"
  - Охранная зона электросетевого хозяйства ВЛ 0,4 кВ; л-2 от оп.№1 до оп.№10 ЖБИ-9-717
- Устанавливаемые охранные зоны планируемых к размещению линейных объектов:
- Охранная зона газопровода
  - Охранная зона сети водоснабжения
  - Охранная зона сети канализации
  - Охранная зона сети связи
  - Охранная зона тепловой сети
  - Охранная зона подземных кабельных линий
  - Охранная зона сети холодоснабжения
- Зоны рекреационного назначения**
- зона рекреационного назначения
  - зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
  - зона отдыха
  - зона лесов
  - зона зоопарка
- Зоны специального назначения**
- зона кладбищ
  - зона складирования и захоронения отходов
  - зона озелененных территорий специального назначения
- Зоны режимных территорий**
- зона режимных территорий
- Зоны акваторий**
- зона акваторий
- Зона возможного катастрофического затопления (при аварии на газодинамически опасном объекте)**
- зона возможного катастрофического затопления
- \*Примечание: границы земельных участков изображаются в информационно-справочных целях и не являются утвержденными

<b>ЮГА-200-2022-ПМТ</b>					
Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в поселке Дорожном в Старокорсунском сельском округе муниципального образования город Краснодар					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Пощенко				08.22
<b>Проект межевания территории</b>					
		Стадия	Лист	Листов	
		П	1	1	
Чертеж межевания территории (материалы по обоснованию) М 1:10000					
Н.контр.	Захаров				08.22
ГИП	Яценко				08.22



- #### Условные обозначения:
- 1 - Граница существующих элементов планировочной структуры (квартал) ранее утвержденной ДПТ (Постановление АМОГК № 3938 от 05.09.2017г.)
  - 2 - Номер существующего элемента планировочной структуры (квартал) ранее утвержденной ДПТ (Постановление АМОГК № 3938 от 05.09.2017г.)
  - 3 - Граница ранее утвержденной документации по планировке территории (Постановление АМОГК № 3938 от 05.09.2017г.)
  - 4 - Границы зон планируемого размещения объектов производственного назначения
  - 5 - Граница МО г. Краснодар
  - 6 - Границы субъекта, МО, населенного пункта
  - 7 - Граница ОКС, согласно сведениям ЕГРН
  - 8 - Граница земельного участка, согласно сведениям ЕГРН
  - 9 - Граница сооружения, согласно сведениям ЕГРН
  - 10 - Границы кадастровых кварталов, согласно сведениям ЕГРН
  - 11 - Границы ранее утвержденных красных линий (Постановление АМОГК № 3938 от 05.09.2017г.)
  - 12 - Граница отменяемой красной линии
  - 13 - Граница устанавливаемой красной линии
  - 14 - Номер кадастрового квартала
  - 15 - Кадастровый номер объекта недвижимости
  - 16 - Проектное наименование
  - 17 - Проектные тепловые сети
  - 18 - Проектный газопровод
  - 19 - Проектные сети водоснабжения
  - 20 - Проектный кабель связи
  - 21 - Проектные линии высокого напряжения
  - 22 - Проектные сети канализации
  - 23 - Санитарно-защитная зона для ОП Грибной комплекс ООО "ТК "Зеленая линия"
  - 24 - Санитарно-защитная зона для объекта ООО "УК "Индустриальный парк Краснодар"
  - 25 - Границы части охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ ТП ЖБИ-9 от ПС-35/10 кВ "ЖБИ"
  - 26 - Охранная зона объекта "Распределительный газопровод для газоснабжения проектируемого объекта ООО "Управляющая компания "Индустриальный парк Краснодар"
  - 27 - Охранная зона электрического хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП ЖБИ-9-703
  - 28 - Охранная зона объекта "ВЛ-0,4 кВ ТП ЖБИ-9-678 П-2"
  - 29 - Охранная зона объекта "ВЛ-0,4 кВ ТП ЖБИ-9-679"
  - 30 - Охранная зона электрического хозяйства ВЛ 0,4 кВ; п-2 от оп.№1 до оп.№10 ЖБИ-9-717
- #### Устанавливаемые охранные зоны планируемых к размещению линейных объектов:
- 31 - Охранная зона газопровода
  - 32 - Охранная зона сети водоснабжения
  - 33 - Охранная зона сети канализации
  - 34 - Охранная зона сети связи
  - 35 - Охранная зона тепловой сети
  - 36 - Охранная зона подземных кабельных линий
  - 37 - Охранная зона сети холодоснабжения

- #### Экспликация зданий и сооружений
- 1 - Фабрика-кузня Краснодар
  - 2 - Производственный корпус
  - 3 - Навес для хранения техники
  - 4 - Склад инвентаря
  - 5 - Площадка для хранения паллонов
  - 6 - Сооружения аэрации
  - 7 - Склад ТКО и растительных остатков
  - 8 - Площадка для мойки техники
  - 9 - Ремонтная мастерская
  - 10 - КПП
  - 11 - Парковка легковых авт
  - 12 - Мобильный санузел
  - 13 - Площадка для отдыха
  - 14 - Площадка для отдыха
  - 15 - Модульное помещение приема пищи
  - 16 - Модульная раздевалка мужская
  - 17 - Модульная раздевалка женская
  - 18 - Модульная раздевалка женская
  - 19 - Теплица блочная (б/п)
  - 20 - Теплица блочная (б/п)
  - 21 - Склад вспомогательных материалов
  - 22 - Бак запаса воды 400 куб.м.
  - 23 - Бак запаса воды 400 куб.м.
  - 24 - Навес для хранения баллонов
  - 25 - Трансформаторная подстанция 1000 кВ
  - 26 - Блочно-модульная котельная
  - 27 - Теплица тоннельная (20шт.)
  - 28 - Дизельная электростанция
  - 29 - КНС, 5 куб.м.
  - 30 - КНС, 100 куб.м.
  - 31 - Технологическое оборудование - машинное отделение

#### Примечания:

В соответствии с генеральным планом МО г. Краснодар, утвержденным решением городской Думы г. Краснодар от 2 сентября 2020 года № 100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», с учетом работ расположен в производственной зоне.

В соответствии с письмом департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, со сведениями ГИСОГД от 24.08.2022г. № 29/224-14-1:

Согласно разделу V - Градостроительное зонирование, участок полностью расположен:

- в охранный зоне объекта "Распределительный газопровод для газоснабжения проектируемого объекта ООО "Управляющая компания "Индустриальный парк Краснодар"
- в санитарно-защитной зоне объекта ООО "УК "Индустриальный парк Краснодар" (для зу с КН 23.43.0421005:1084) (С-300, СВ-300, В-300, ЮВ-188, Ю-12, ЮЗ-30, З-36, СЗ-300 м);
- в пологом N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 61 (сентября 145 часть 1, 146 часть 1);
- в пологом N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

В соответствии с письмом департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, со сведениями ГИСОГД от 24.08.2022г. № 29/224-14-1; сведения, документы и материалы за разделом XV (Сособо охраняемые природные территории) и XVI (Лесосады) в границах рассматриваемых участков отсутствуют в ГИСОГД по состоянию на 25.08.2022.

Границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов отсутствуют.

Границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничества отсутствуют.

Согласно отчету о проведении детальных археологических исследований (разведки), подготовленного ООО "Кубаньархеология" в 2018 году на основании договора от 08.09.2018г. №ИП/1718/18, в ходе выполнения детальной археологической разведки на территории земельного участка предназначенного для строительства капитального объекта «Индустриальный парк «Краснодар» на территории Карасуновского округа города Краснодар и Динского района Краснодарского края, установлено, что по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и списка выявленных объектов культурного наследия Северского района, материалы архива, управления и результатам визуального обследования памятники истории и культуры на исследуемом земельном участке не значатся и не обнаружены.

Такие объекты, земельный участок предназначенный для строительства капитального объекта: «Индустриальный парк «Краснодар» - может быть рекомендован для хозяйственного освоения.

На участке:

1. Не расположены границы зон охраны объектов культурного наследия;
2. Расположены границы приаэродромной территории;
3. Не расположены границы зон приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 61 (сентября 145 часть 1, 146 часть 1);
4. Не расположены границы зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
5. Не расположены границы зон объектов электротехники (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
6. Не установлены границы зон особо охраняемых природных территорий;
7. Не расположены границы лесничества, участки лесничества, лесных кварталов, лесотаскационных выделов и частей лесотаскационных выделов.

ЮГА-200-2022-ПМТ					
Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в поселке Дорожном в Старокорсунском сельском округе муниципального образования город Краснодар					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Поцено			08.22
Проект межевания территории					
Стдия			Лист	Листов	
П			1	1	
Н.контр.	Захаров			08.22	
ГИП	Яценко			08.22	