

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 границах
земельных участков, расположенных в
станции Старокорсунской**

1347/2020 - 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: Трунова Елена Владимировна

**Документация по планировке территории в границах
земельных участков, расположенных в
станции Старокорсунской**

1347/2020 - ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка

Том 1
(лист 1)

Директор

В.В. Решетняк

ГИП /ГАП

Д.Е. Сечь

Краснодар 2020

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>1347/2020-ДПТ - С1</p> <p>1347/2020-ДПТ - ПЗ 1</p>	<p>Содержание тома 1</p> <p>Основная часть Положения о территориальном планировании</p> <p>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 планиров-</p>	

1347/2020-ДПТ - С1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата
ГИП/ГАП		Сечь			12.20
Вед. спец.		Котенева О.Н			12.20
Содержание тома					
Стадия		Лист	Листов		
ППТ		1	2		
МБУ «Институт Горкадастрпроект»					

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 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

1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.2.3 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

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

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.

3. Красные линии

Проект планировки территории. Графическая часть

1347/2020-ДПТ -лист 1

Чертеж планировки территории. М 1:2000

1347/2020-ДПТ/ЛО - С1

Лист

3

Но-мер тома	Обозначение	Наименование	Приме-чание
1	1347/2020-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планирова- нии Графическая часть	
2	1347/2020-ДПТ (листы 2-9)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	1347/2020-ДПТ (листы 10-11)	Проект межевания территории Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	



						1347/2020-ДПТ-СГ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
ГИП		Сечь Д.Е.			12.20	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.

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:

- 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 42.13330.2011 «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;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

						1347/2020 - ДПТ - ПЗ 1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГАП		Сечь			12.20	Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	1	18
Вед.спец.		Котенева			12.20		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		
Н.контроль		Сечь			12.20				

- 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 07.05.2014г. № 2967 «О разрешении подготовки документации по планировке территории в границах земельных участков, расположенных станице Старокорсунской»;
- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 20.11.2019г. № 5298 «О внесении изменений в постановление администрации от 07.05.2014г. № 2967 «О разрешении подготовки документации по планировке территории в границах земельных участков, расположенных в станице Старокорсунской»;
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее - ИСОГД);
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края;
- Письмо МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г.Краснодар от 07.12.2020 № 75/1019-П1;
- Ответ на письмо от 07.12.2020 № 2694 (гарантийное письмо Туруновой Е.В).

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 на территорию общей площадью 8 га, расположенную в станице Старокорсунской в Карасунском внутригородском города Краснодара, в границах земельных участков, согласно постановлению администрации муниципального образования город Краснодар от 20.11.2019г. № 5298 «О внесении изменений в постановление администрации от 07.05.2014г. № 2967 «О разрешении подготовки документации по планировке территории в границах земельных участков, расположенных в станице Старокорсунской».

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, "О ге-

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;

максимальное количество надземных этажей для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 8 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

Требования к предельным минимальным размерам земельных участков не применяются в случаях, указанных в пункте 12 статьи 7 настоящих Правил.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Предоставление коммунальных услуг" (код 3.1.1), не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Улично-дорожная сеть" (код 12.0.1), не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Благоустройство территории" (код 12.0.2), не подлежат установлению.

Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 1.2.3 раздела 1.2 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, 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 и объекта капитально строительства инженерной инфраструктуры.

Плотность застройки территории

Для расчетов принимается только территория квартала (брутто) занятая объектами жилого назначения и территории участков необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства (приложе-

ние Б, СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Территория в границах элементов планировочной структуры, принятая для расчета населения, составляет 6,4 га.

Расчетное население, согласно проектному решению, составляет 328 человек ($82 \cdot 4 = 328$, где 82-планируемое количество земельных участков, 4-принятное количество человек на один земельный участок).

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:

$$328 \text{ чел} / 6,4 \text{ га} = 51 \text{ чел/га.}$$

Где: 328чел – расчетное население в границах проектируемой территории
6,4га – территория в границах элементов планировочной структуры (принятая для расчета населения).

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

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитально строительства индивидуальной жилой застройки и объекта капитально строительства инженерной инфраструктуры.

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

1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Обеспечение коммунальной инфраструктуры

Проектируемые объекты капитального строительства индивидуальной жилой застройки обеспечиваются:

- электроснабжением – от ближайшей ТП;
- водоснабжением – источником являются существующие сети водопровода;
- водоотведением – от проектируемой застройки предусматривается в существующую сеть, точки присоединения принимаются на границе земельного участка или индивидуально в септик в каждом жилом доме;
- теплоснабжением – индивидуально в каждом жилом доме.

Обеспечение транспортной инфраструктуры

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом МО город Краснодар.

Подъезд к проектируемой территории осуществляется с трассы Р-251 «Темрюк - Краснодар - Кропоткин - граница Ставропольского края» по улицам Почтовое отделение и Красной, далее по улице Малая Садовая.

Планируемые маршруты движения общественного транспорта предусматриваются по улице Малая Садовая, планируемые к размещению остановочные узлы располагаются на расстоянии не более 500м друг от друга.

Обеспечение социальной инфраструктуры.

Обеспечение проектируемой территории объектами социальной инфраструктуры предусматривается за счет планируемых для размещения объектов местного и регионального значения в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар (дошкольных образовательных организаций (на 180 мест и на 300 мест), общеобразовательных организаций (двух по 1550мест), лечебно-профилактической медицинской организации (кроме санаторно-курортной), оказывающей медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника на 750 посещений в смену), спортивных сооружений (плоскостные спортивные сооружения на 4000кв.м и на 3000кв.м.).

Размещение дошкольных образовательных организаций планируется в нормативном радиусе обеспечения населения (500 метров).

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии транспортной доступности: для учащихся начального общего образования - 15 мин (в одну сторону), для учащихся основного общего и среднего общего образования - не более 50 мин (в одну сторону).

Подвоз учащихся осуществляется на транспорте, предназначенном для перевозки детей.

Доступность поликлиник, амбулаторий, фельдшерско-акушерских пунктов и аптек в сельской местности принимается в пределах 30 мин (с использованием транспорта).

ным 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.

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. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. 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.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов ка-

питального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. 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 объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки предусматривается в 2 этапа:

1 этап - строительство объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;

2 этап – строительство объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки.

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 проектируемой территории не утверждены.

Проектом предусматривается установление красных линий.

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

Таблица 1

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	480207.31	1403056.31
2	480197.24	1403037.11
3	480184.59	1403012.98
4	480172.98	1402990.83
5	480164.4	1402974.46
6	480155.82	1402958.09
7	480147.23	1402941.71
8	480138.65	1402925.34
9	480130.08	1402908.98
10	480121.52	1402892.63
11	480112.97	1402876.29
12	480104.42	1402859.96
13	480092.87	1402837.92
14	480057.01	1402855.63
15	480068.57	1402877.67

№ точек	Координаты	
	X	Y
16	480077.12	1402894
17	480085.68	1402910.34
18	480094.25	1402926.69
19	480102.82	1402943.04
20	480111.4	1402959.41
21	480119.98	1402975.79
22	480128.57	1402992.16
23	480137.15	1403008.53
24	480148.66	1403030.52
25	480156.27	1403045.03
26	480149.97	1403048.15
27	480124.86	1403060.56
28	480099.75	1403072.97
29	480074.64	1403085.39
30	480049.53	1403097.8
31	480024.42	1403110.21
32	479999.31	1403122.62
33	479974.19	1403135.03
34	479949.09	1403147.44
35	479964.27	1403176.39
-	-	-
36	480021.46	1402873.2
37	480043.56	1402862.28
38	480055.11	1402884.32
39	480063.66	1402900.63
40	480072.23	1402916.99
41	480080.8	1402933.34
42	480089.37	1402949.69
43	480097.95	1402966.06

№ точек	Координаты	
	X	Y
44	480106.53	1402982.43
45	480115.11	1402998.81
46	480123.69	1403015.18
47	480135.87	1403038.41
48	480102.68	1403054.81
49	480069.5	1403071.21
50	480057.32	1403047.97
51	480048.74	1403031.6
52	480040.16	1403015.22
53	480031.57	1402998.85
54	480023	1402982.48
55	480014.43	1402966.13
56	480005.86	1402949.78
57	479997.29	1402933.43
58	479988.74	1402917.11
59	479977.29	1402895.03
60	479999.35	1402884.13
61	480010.38	1402878.68
-	-	-
62	480022.86	1403094.26
63	480012.59	1403099.33
64	479989.68	1403110.65
65	479977.49	1403087.41
66	479968.91	1403071.03
67	479960.33	1403054.66
68	479951.75	1403038.28
69	479943.17	1403021.92
70	479934.61	1403005.57
71	479926.04	1402989.22

№ точек	Координаты	
	X	Y
72	479917.47	1402972.87
73	479908.92	1402956.55
74	479897.37	1402934.52
75	479930.55	1402918.13
76	479963.74	1402901.73
77	479975.29	1402923.76
78	479983.84	1402940.08
79	479992.41	1402956.43
80	480000.98	1402972.78
81	480009.54	1402989.13
82	480018.12	1403005.49
83	480026.7	1403021.87
84	480035.28	1403038.24
85	480043.87	1403054.62
86	480056.05	1403077.86
87	480033.14	1403089.18
-	-	-
88	480070.09	1402794.47
89	480085.9	1402824.63
90	480066.12	1402834.4
91	480059.7	1402837.57
92	480050.24	1402842.25
93	480034.36	1402850.1
94	480033.51	1402850.52
95	480018.48	1402857.95
96	480007.32	1402863.46
97	480002.59	1402865.8
98	479986.71	1402873.64
99	479981.13	1402876.4

№ точек	Координаты	
	X	Y
100	479970.82	1402881.49
101	479954.94	1402889.34
102	479928.75	1402902.28
103	479902.54	1402915.23
104	479876.96	1402927.88
105	479880.49	1402934.64
106	479884.12	1402941.55
107	479895.46	1402963.2
108	479904.01	1402979.52
109	479912.58	1402995.87
110	479921.15	1403012.22
111	479929.72	1403028.57
112	479938.29	1403044.93
113	479946.87	1403061.3
114	479955.46	1403077.68
115	479964.05	1403094.05
116	479976.22	1403117.3
117	479942.13	1403134.15
118	479929.94	1403110.9
119	479921.35	1403094.52
120	479912.77	1403078.15
121	479904.19	1403061.78
122	479895.61	1403045.42
123	479887.05	1403029.08
124	479878.49	1403012.72
125	479869.92	1402996.36
126	479861.38	1402980.04
127	479850.12	1402958.56
128	479836.31	1402932.22

№ точек	Координаты	
	X	Y
129	479827.05	1402914.55