

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

Проект планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара

МЗ-478/2019 - ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графические материалы

Том 2
(листы 3-8)

Краснодар 2019

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. Краснодар

Проект планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара

МЗ-478/2019 - ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графические материалы

Том 2
(листы 3-8)

Директор

ГАП






В.В. Решетняк

Д.Е. Сечь

Краснодар 2019

Обозначение	Наименование	Примечание
МЗ-478/2019 - С2	Содержание тома 2	
МЗ-478/2019 - ПЗ 2	<p>Проект планировки территории Материалы по обоснованию</p> <p>Пояснительная записка: Введение</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов 3. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории 4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне <ol style="list-style-type: none"> 4.1 Чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера 4.2 Мероприятия по пожарной безопасности и гражданской обороне 5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды 6. Обоснование очередности планируемого развития территории 7. Иные материалы для обоснования положений по планировке территории 	

МЗ-478/2019 - С2					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата
ГАП		Сечь Д.Е.			04.19
Спец.1й кат.		Бережная			04.19
Н.Контроль		Сечь Д.Е.			04.19
Содержание тома					
		Стадия	Лист	Листов	
		ППТ	1	3	
МБУ «Институт Горкадастрпроект»					

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>7.1. Сведения территориального планирования субъекта РФ</p> <p>7. 2. Характеристика зон с особыми условиями использования территории</p> <p>Исходные данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 19.03.2019 № 1108 "О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара"; - Проект планировки центральной части города Краснодара, выполненный ФГУП «Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт Урбанистики» (город Санкт-Петербург) и утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 г. №815. - Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар от 16.04.2019г №29/4187-1; от 26.05.2020 № 29/4608-1; - Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 01.08.2019 № 78-19-9420/19. 	

Изм. № _____
 Дата подписания _____
 Подпись _____
 Должность _____

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

МЗ-478/2019 - С2

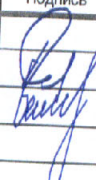
Обозначение	Наименование	Примечание
МЗ-478/2019 - ДПТ лист 3	Графические материалы: Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры	
МЗ-478/2019 - ДПТ лист 4	Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	
МЗ-478/2019 - ДПТ лист 5	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000	
МЗ-478/2019 - ДПТ лист 6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	
МЗ-478/2019 - ДПТ лист 7	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	
МЗ-478/2019 - ДПТ лист 8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М1:1000	

И.В. № ...
 Подпись и дата
 Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

МЗ-478/2019 - С2

Но-мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	МЗ-478/2019 – ДПТ (листы 1,2)	Проект планировки территории Основная часть Пояснительная записка Графические материалы	
2	МЗ-478/2019 – ДПТ (листы 3-8)	Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графические материалы	
3	Приложение	Технический отчёт о выполнении инженерно - геодезических изысканий	

Мз-478/2019- СГ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата
					04.19
ГАП		Сечь Д.Е.			04.19
Спей. 1й кат.		Бережная			04.19
Состав градостроительной документации					
Стадия		Лист	Листов		
ППТ		1	1		
МБУ «Институт Горкадастрпроект»					

Введение

Материалы по обоснованию проекта планировки территории изложены в соответствии со ст.42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативами 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 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 года № 190-ФЗ (в ред.23.04.2018г.);
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ ст.32;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных постановлением законодательного Собрания Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. N 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»;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	МЗ-478/2019 - ДПТ - ПЗ 2			
ГАП		Сечь Д.Е.			04.19	Материалы по обоснованию Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Спец.1й кат.		Бережная			04.19		ППТ	1	19
Н.контроль		Сечь Д.Е.			04.19	МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»			

- 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 19.03.2019 № 1108 " О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара";

- Проект планировки центральной части города Краснодара, выполненный ФГУП «Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт Урбанистики» (город Санкт-Петербург) и утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 г. №815.

- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар от 26.05.2020г №29/4608-1; от 16.04.2019г №29/4187-1 (далее ИСОГД);

- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 01.08.2019 № 78-19-9420/19.

Документация для внесения изменений в проект планировки территории центральной части города Краснодара разработана в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ и Краснодарского края, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная цель корректировки проекта планировки (утвержденного постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 19.03.2019 № 1108) заключается в изменении красных линий для застроенной территории, установлении границ зон существующих объектов капитального

строительства, а так же исключения функционального зонирования в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара, а также в целях обеспечения устойчивого развития территорий.

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом, выполненным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, на основании постановления администрации муниципального образования город Краснодар от 19.03.2019 № 1108 предусматривается изменение красных линий для застроенной территории, установлении границ зон существующих объектов капитального строительства, исключение функционального зонирования в границах элемента планировочной структуры.

Настоящая корректировка проекта планировки территории не предусматривает размещение новых объектов капитального строительства.

Проектируемый элемент планировочной структуры рассматривается в границах улицы Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара.

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Цель проекта заключается в изменении красных линий для застроенной территории, установлении границ зон существующих объектов капитального строительства, а так же исключения функционального зонирования в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасун-

ской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара.

По данным, предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения отсутствуют.

В границах элемента планировочной структуры расположен памятник регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева, 1890-1900 годы (4500).

Сведения об объектах федерального значения в информационной системе 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 элемента планировочной структуры объекты местного значения не предусмотрены.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, на основании решения 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 расположен в исторической презентационной (парадной) зоне с типом этажности кварталов К3(4) (ИПЗ.К3(4).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м для незастроенных, вновь образуемых земельных участков, для образованных земельных участков не устанавливается; максимальная площадь не подлежит установлению, но не более существующих границ квартала (за исключением земельных участков, образованных для нужд муниципального образования город Краснодар);

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - без отступа;

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков по периметру квартала - 1 метр; минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков внутри квартала - 3 метра; минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учетом действующих градостроительных норм и правил, но не менее 25 метров;

4) максимальная этажность зданий по периметру квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3; максимальная этажность зданий внутри квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 4; максимальная этажность для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха карниза по периметру квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров, угол наклона кровли 20 - 40%; максимальная высота зданий от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) внутри квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 15 метров; максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования внутри квартала - 12 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 65%;

7) минимальная ширина земельных участков не регламентируется.

По данным ИСОГД от 26.05.2020 №29/4608-1; от 16.04.2019 №29/4187-1 элемент планировочной структуры расположен на территории:

- объекта археологического наследия – Историческое поселение регионального значения город Краснодар Краснодарского края;
- памятника архитектуры истории – Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева, 1890-1900 годы (4500), Объект культурного наследия регионального значения, памятник.

Ввиду того, что в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается размещение новых объектов капитального строительства, минимально допустимый уровень обеспеченности территории (установленный, расчетным показателям, правилами землепользования и застройки) объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся.

3. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории

В данном проекте не планируется размещение новых объектов капитального строительства. Соответственно, варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории данным проектом не предусмотрены.

							МЗ-478/2019 - ДПТ - ПЗ 2		Лист
									6

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

4.1 Чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на взрывопожароопасных объектах;
- аварии на передающих радиотехнических объектах.

К возможным факторам возникновения чрезвычайной ситуации природного характера на рассматриваемой территории относятся: снегопад, гололед, ветер, осадки, жара, катастрофическое затопление, сейсмика (уточняется по площадочным инженерно-геологическим изысканиям на следующей стадии проектирования).

Проектируемый элемент планировочной структуры подвержен риску возникновения чрезвычайных ситуаций.

Сведений об особо опасных геологических явлениях не выявлено.

Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Защита от воздействия перечисленных факторов в сложившейся на настоящее время застройке элемента планировочной структуры требует разработки специальных мероприятий на дальнейших стадиях проектирования. меро-

приятия разрабатываются при подготовке проектной документации на объекты капитального строительства, а также при подготовке проектной документации в отношении отдельных этапов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Также необходимо соблюдение норм градостроительного, строительного, противопожарного, санитарного, экологического и природоохранного законодательства Российской Федерации. В данном проекте размещение объектов капитального строительства не предусматривается.

Защита территории от воздействия чрезвычайных ситуаций техногенного характера предусматривает профилактику и предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, снижение рисков в функционировании объектов жизнеобеспечения, рисков в функционировании передающих радиотехнических объектов, проведение сейсмического районирования. Составной частью таких мероприятий является профилактика и своевременный ремонт сетей инженерно-технического обеспечения застроенных территорий, их мониторинг и развитие.

4.2 Мероприятия по пожарной безопасности и гражданской обороне

Профилактика и борьба с пожарами на проектируемой территории осуществляется силами Пожарно-спасательной части №1 Центрального округа по ул. Мира, 56 ($R = 1,4$ км), предусмотрена возможность кругового подъезда пожарных автомобилей по всему периметру элемента планировочной структуры.

Меры по обеспечению пожарной безопасности так же предусматривают проведение мероприятий по противоаварийной подготовке населения, обучение способам защиты и действия в аварийных ситуациях, размещения вблизи мест общей доступности пожарных щитов с инвентарём и запасами средств тушения огня. Аналогично принимаются меры по устранению последствий возможных землетрясений, затрагивающих центральную часть Краснодара. Действие населения и спасателей должны быть организованы и вестись под руководством го-

родских и районных служб ГО и ЧС Краснодара. Основные работы при этом составят: эвакуация населения из зоны катастрофы, спасение и госпитализация пострадавших, расчистка путей эвакуации и завалов, локализация имеющих место и предотвращение новых техногенных аварий на инженерных сетях города.

Взаимодействие с другими службами и штабами ГО необходимо осуществлять на всех этапах организации и ведения гражданской обороны: - с инженерной службой; - со службами связи; - с медицинской службой по вопросам оказания медицинской и врачебной помощи населению; - с автодорожной службой по вопросам транспортного обеспечения при эвакуации и ходе спасательных работ; - с коммунально-технической службой по вопросам аварийно-восстановительных работ на сетях водо-газо-электроснабжения; - с подразделениями военных частей ГО по вопросам проведения спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ (СНАВР) в очагах поражения и строительства защитных сооружений.

При необходимости из зданий элемента планировочной структуры должна быть организована эвакуация людей в соответствии с планами эвакуации населения управления по делам гражданской обороны и чрезвычайными ситуациями г.Краснодара и планами эвакуации.

Система оповещения ГО проектируемого квартала в системе центральной части города предусматривается по существующим и проектируемым городским телефонным сетям, местного телевидения, проводного радиовещания, а также с установкой громкоговорящей связи.

Оповещение о воздушной опасности производится Управлением по делам ГО и ЧС Краснодара в общей системе оповещения населения подачей сигнала «Внимание всем!», включением сирен и передачей речевого сообщения по радио и телевидению.

Согласно п.14 ст.48 ГрК РФ проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения радиоактивных отходов), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с

законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризму.

Виду того, что в элементе планировочной структуры отсутствуют объекты указанные в ст.48.1 Градостроительного кодекса, в связи с чем при проектировании разработка раздела по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризму не требуется.

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей среды предусматривают:

- выполнение требований местных органов охраны природы по соблюдению природоохранных мероприятий;
- выполнение требований Водного кодекса РФ по соблюдению природоохранных мероприятий в границах водоохранных зон;
- обеспечение нормального функционирования системы сбора поверхностных вод – сети ливневой канализации прилегающих улиц;
- организованный сбор и регулярное удаление хозяйственно-бытовых отходов в установленные баки на специальных мусоросборных площадках;
- контроль за эксплуатацией автомобильного транспорта, исключение разлива горюче-смазочных веществ и повышенных выбросов отработанных газов в атмосферу;
- максимальное сохранение и развитие посадок зелёных насаждений как на элементе планировочной структуры, так и на прилегающей территории;
- выполнение мощения и восстановления покрытий тротуаров, дорог и других территорий общего пользования.

6. Обоснование очередности планируемого развития территории

В связи с тем, что не планируется новое строительство, очередность планируемого развития территории и этапы строительства, 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 – не предусматривается.

7. Иные материалы для обоснования положений по планировке территории

7.1. Сведения территориального планирования субъекта РФ

По данным, предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения в отношении территории ограниченной улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара - отсутствуют.

В границах элемента планировочной структуры расположен памятник регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева, 1890-1900 годы (4500).

Сведения об объектах федерального значения в информационной системе 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

									Лист
									11

границах элемента планировочной структуры объекты местного значения не предусмотрены.

7. 2. Характеристика зон с особыми условиями использования территории

Ограничения техногенного характера

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов: а) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации; б) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации; в) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

По данным ИСОГД от 16.04.2019 №29/4187-1; 26.05.2020 №29/4608-1 элемент планировочной структуры расположен:

- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в зоне санитарно – защитной зоны и зоны ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО.

Ограничения природного характера

По данным ИСОГД от 16.04.2019 №29/4187-1; от 26.05.2020 №29/4608-1 сведения о границах ограничения природного характера в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры – отсутствуют.

Особо охраняемые природные территории

По данным ИСОГД от 16.04.2019 №29/4187-1; 26.05.2020 №29/4608-1 сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры отсутствуют.

Охранные зоны инженерных сетей

В границах рассматриваемого элемента планировочной структуры находятся охранные зоны существующих инженерных сетей (планирование инженерных сетей в данном проекте не производится):

- газопровод;
- водопровод;
- канализация бытовая;
- подземные кабельные линии электропередач;
- сети связи.

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления на рассматриваемой территории расположен объект культурного наследия регионального значения: «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева» 1890-1900 годы (г. Краснодар, ул. Красная, 70, лит. А, А|1, с пристройками). Памятник принят на государственную охрану законом Красно-

дарского края от 17 августа 2000 г. № 313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края».

Согласно приказу администрации Краснодарского края от 1 марта 2019 г. № 26-КН «Об утверждении предмета охраны, границ территорий и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края» на территории в границах ул. Красной, ул. Карасунской, ул. Красноармейской, ул. Гоголя в Центральном внутригородском округе г. Краснодара находятся ценные объекты градостроительной среды:

«Здание областной чертежной», конец XX - начало XX вв., ул. Красная, 68;

«Дом доходный с торговыми помещениями на первом этаже», конец XX - начало XX вв., г. Краснодар, ул. Красная, 68

«Здание ЦУМА», 1953 г., г. Краснодар, ул. Гоголя, 69;

«Постоялый двор (гостиница) с торговыми помещениями на первом этаже, конец XX - начало XX вв., ул. Красноармейская, 45;

«Гостиница с торговыми помещениями на первом этаже», конец XX - начало XX вв., г. Краснодар, ул. Красноармейская, 45:

«Гостиница «Новокоммерческая», конец XX - начало XX вв., г. Краснодар, ул. Красноармейская, 49.

Кроме того, указанная территория находится в границах исторического поселения города Краснодара в исторически презентационной (парадной) зоне (ИПЗ) К-3(4). а также в защитной зоне следующих объектов культурного наследия:

«Дом жилой, начало XX в», г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 69, лит. А;

«Дом доходный, конец XX - начало XX в.», г. Краснодар, угол ул. Рашпилевской, 75 и ул. Карасунской, 67, лит. А;

«Здание музыкального магазина Сарантиди, 1906-1912 годы», г. Краснодар, ул. Красная, 69, лит. Б;

«Дом жилой, до 1918 г., архитектор А.А.Козлов», г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 86, лит. А;

«Дом жилой, начало XX в», г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. А;

«Дом жилой, начало XX в», г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84. лит. Б:

«Табачная фабрика, 1890-1900 годы», г. Краснодар. ул. Карасунская. 77. лит. Б, с пристройками;

«Магазин братьев Богарсуковых, 1913 г., архитектор А.А. Козлов», г. Краснодар, ул. Красная, 76, лит. В;

2

«Пятая женская гимназия Хрустальной, 1906-1910 годы». г. Краснодар. угол ул. Красноармейской, 61 и ул. им. Чапаева, 85, лит. А, А1, А2, с пристройками:

«Дом жилой врача С.Г. Михалева, начало XX в», г. Краснодар, угол ул. Красной, 82 и ул. им. Чапаева, 85, лит. А;

«Дом жилой с торговыми помещениями, начало XX в». г. Краснодар. ул. Карасунская, 81, лит. А, а. а1;

«Обувная фабрика, 1900-1911 годы», г. Краснодар, ул. Красноармейская. 64. лит. А, часть лит. Б, лит. 6, лит. А4:

«Дом жилой, 1908-1910 годы», г. Краснодар, ул. Красноармейская, 68, лит. А;

«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже, 1900-1911 годы». г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3;

«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже, 1900-1911 годы», г. Краснодар, ул. Красноармейская, 58, лит. А, АТ, а2, а4;

«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже, 1905-1910 годы», г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69, лит. А, А1:

«Дом жилой, конец XX в. Здесь в 1900-е годы действовал марксистский кружок», г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 79 и ул. Коммунаров, 63, лит. А:

«Краснодарский дом книги», 1974 г., г. Краснодар, угол ул. Красной, 41-43-45 и ул. им. Гоголя, 64, лит. А, А1, А2, А3;

«Дом жилой купцов Аведовых, 1900-1908 годы». г. Краснодар. ул. Гимназическая, 61, лит. Г, Г1;

«Дом жилой врача А.Я. Рохлина, 1890-1900 годы», г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 50, лит. Б, Б1;

«Комплекс водолечебницы врача Л.Л. Эйниса: водолечебница; дом жилой, 1900-1910 годы», г. Краснодар, угол ул. Рашпилевской, 61 и ул. им. Гоголя, 56, лит. А, с пристройками.

На объект культурного наследия «Краснодарский Дом книги, 1974 г.» (г. Краснодар, ул. Красная, 41-43-45) утверждён приказ от 25 мая 2018 г. № 128-кн «Об утверждении предмета охраны и границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Краснодарский Дом книги», 1974 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной. 41-43-45 и ул. им. Гоголя. 64, лит. А, АТ, А2, А3». Согласно публичной кадастровой карте рассматриваемая территория расположена на расстоянии менее 100 м от указанного объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1 ст. 34.1 Федерального закона защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям, и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Согласно п. 3, 4 ст. 34.1 Федерального закона границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ 3

территории памятника. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта. границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура

ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

Согласно приказу № 26-КН в исторической презентационной (парадной) зоне К- 3(4) предусмотрены следующие требования:

максимальный процент застройки земельного участка — 65%;

минимальный процент площади озеленения земельного участка — 15 %;

максимальная этажность строений, расположенных в периметре квартала — 3 этажа, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала;

максимальная этажность строений, расположенных внутри квартала — 4 этажа;

максимальная высота строений, расположенных в периметре квартала, от отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза - 12,0 м, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота зданий по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель — высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров - угол наклона 20-40 %;

максимальная высота строений, расположенных внутри квартала, от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) — 15,0 м;

минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала — определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учетом действующих градостроительных норм и правил, но не менее 25,0 м;

объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.) - при проектировании объектов капитального

строительства учитывать типологические характеристики окружающей исторической застройки. Для зданий, формирующих уличный фронт застройки, допускается использование силуэтных акцентов (стилизованных) в надкарнизной части уличных фасадов: парапетных тумб и ограждений, аттиков. Суммарная длина аттиков — до 30 % длины главного фасада. Высота аттиков — пропорционально высоте фасада по аналогии с ценными историческими зданиями. Допускается устройство эркеров и балконов глубиной не более 1,2 м. Количество балконов на фасаде определяется исходя из соотношения, характерных для исторических зданий, в зависимости от историко-архитектурного контекста и функционального назначения объекта капитального строительства. Кровли вальмовые, двускатные с углом наклона

20-40 градусов. Допускается устройство совмещенных (плоских) или комбинированных кровель для объектов капитального строительства высотной от 3-х этажей. В архитектуре угловых зданий должны присутствовать акцентные признаки, отличающие ее от рядовых зданий, рекомендуется использование силуэтных акцентов — башен, шатров и др. Запрет на устройство мансард и высоких кровель с изломом;

архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов) — нейтральное стилистическое решение, допускается тактичное (умеренное) заимствование — исторических — архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов. В фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать пропорции, масштаб и ритм, характерные для исторических зданий;

основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проемов, козырьки — допускается применение современных материалов, аналогичных традиционным или имитирующих их. Для фасадов: оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами. Для кровель: окрашенные из металлического непрофилированного листа с фальцевыми соединениями; до-

пускается применение современных рулонных материалов. Для окон и дверей: деревянные окрашенные (тонируемые) или имитация деревянных поверхностей. Запрещается использование нетрадиционных материалов — фасадных панелей, керамогранита, сайдинга, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика и пр.;

элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы) — устройство покрытий и отмосток в материалах аналогичных традиционным или имитирующих их, установка ограждений по историческим красным линиям или межевым границам: прозрачных (неглухих) — высотой не более 2,0 м; комбинированных - высотой не более 1,6 м, выполненных с учетом общей стилистики, пропорций исторических типов оград. Материалы: кирпич с оштукатуриванием или покраской, лицевой красно-коричневый кирпич; металлические кованые (или имитирующие ковку) решетки;

ограждения в части наружного освещения - установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, соответствующего характеристикам исторической архитектурной среды;

ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций — запрещается прокладка инженерных коммуникаций (сетей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, отвода канализационных стоков) наземным и подземным способом; разрешается размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам, с учетом характера сложившейся застройки;

требования к размещению инженерного оборудования — запрещается установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного

оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, строений и сооружений, формирующих территории общего пользования, за исключением случаев, когда их установка предусмотрена проектным решением, учитывающим архитектурные



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.02.2019

№ 1108

г. Краснодар

О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 № 815 «Об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара» утверждён проект планировки центральной части города Краснодара.

В соответствии со статьями 41, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статье 45 Устава муниципального образования город Краснодар постановляю:

1. Разрешить департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар подготовку проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара, в целях установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий и установления границ зон существующих объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным законодательством.

2. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий для выполнения проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара (прилагается).

3. Информационно-аналитическому управлению администрации муниципального образования город Краснодар (Тычинкин) опубликовать официально постановление в установленном порядке.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования город Краснодар В.Д.Ставицкого.

Глава муниципального
образования город Краснодар

Е.А.Первышов

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации
муниципального образования

город Краснодар


от 19.03.2019 № 408

ЗАДАНИЕ

на выполнение инженерных изысканий
для подготовки проекта планировки территории в целях внесения
изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в
границах элемента планировочной структуры, ограниченного
улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в
Центральном внутригородском округе города Краснодара

1. Наименование объекта	Проект планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара
2. Местоположение объекта	Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Красноармейская, 51 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303065:230
3. Заказчик изысканий	Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар
4. Вид строительства	Новое строительство не предусмотрено
5. Характеристика проектируемого объекта	Здание по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Красноармейская, 51
6. Цели и виды работ	Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории: инженерно-геодезические изыскания; инженерно-геологические изыскания; инженерно-гидрометеорологические изыскания; инженерно-экологические изыскания. На основании пункта 4 Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402, считаем целесообразным выполнить только:

инженерно-геодезические изыскания. Для обеспечения процесса проектирования необходимыми данными выполнить комплекс инженерных изысканий согласно требованиям СП 47.13330.2012 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно-геодезические изыскания для строительства», ГОСТ 21.301-2014 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к оформлению отчетной документации по инженерным изысканиям (с Поправкой)», ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации (с Поправкой)»	инженерно-геодезические изыскания. Для обеспечения процесса проектирования необходимыми данными выполнить комплекс инженерных изысканий согласно требованиям СП 47.13330.2012 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно-геодезические изыскания для строительства», ГОСТ 21.301-2014 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к оформлению отчетной документации по инженерным изысканиям (с Поправкой)», ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации (с Поправкой)»
7. Требования к точности, надёжности, достоверности и обеспеченности, необходимых данных и характеристик изысканий	В соответствии с требованиями настоящего задания, СП 47.13330.2012 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно-геодезические изыскания для строительства», ГОСТ 21.301-2014 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к оформлению отчетной документации по инженерным изысканиям (с Поправкой)», ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации (с Поправкой)»
8. Требования к материалам и результатам инженерных изысканий	По результатам выполненных работ представить отчёты по инженерным изысканиям. Отчёт должен сопровождаться текстовыми и графическими приложениями в соответствии с требованиями СП 47.13330.2012 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно-геодезические изыскания для строительства» и настоящим заданием. Состав технического отчёта определяется дополнительно в соответствии с составом проектной документации. Дополнительно представить электронную версию отчёта. Состав и структура электронной версии технической документации должны быть идентичны бумажному оригиналу
9. Количество экземпляров отчёта	Заказчику представить 2 экземпляра на бумажном носителе и 1 экземпляр в электронном виде


 Директор департамента
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования город Краснодар

В.И.Цой

6546

4296



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР**

Коммунаров ул., д. 76, г. Краснодар, 350000
тел. (861) 298-01-20, тел./факс (861) 298-01-26,
e-mail: str@krd.ru
ИНН 2310095359 КПП 231001001
ОГРН 1042305701954

16.04.2019

№

29/4187-1

На № 75/307-П1 от 27.03.2019

Директору МБУ «Институт
Горкадастрпроект» муниципального
образования город Краснодар

В.В.Решетняку

им. Орджоникидзе ул., 50,
г. Краснодар, 350000

О предоставлении сведений

Уважаемый Владимир Викторович!

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар рассмотрено Ваше обращение по вопросу предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар (далее ИСОГД), на формируемый земельный участок, в соответствии с представленными границами проектирования, ограниченную улицами Красная, Карасунская, Красноармейская, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе.

По результатам рассмотрения обращения, сообщаем, что в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, земельный участок расположен в центральной общественно-деловой зоне – **ОД.1** и направляем Вам запрашиваемые сведения ИСОГД, по состоянию на 16.04.2019.

Приложение: на 31 л. в 1 экз.

Заместитель директора департамента,
начальник отдела муниципальных
услуг

А.В.Вечера

Н.А.Литвиненко
2980743

СВЕДЕНИЯ
информационной системы
обеспечения градостроительной деятельности
муниципального образования город Краснодар

по запросу на формируемый земельный участок, в соответствии с представленными границами проектирования, ограниченную улицами Красная, Карасунская, Красноармейская, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе, по состоянию на 16.04.2019

1. II раздел ИСОГД – документы территориального планирования субъекта РФ в части, касающейся территории МО г. Краснодар – приложение №1;
2. III раздел ИСОГД - документы территориального планирования муниципального образования, материалы их обоснования – приложение №2;
3. IV раздел ИСОГД - правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, внесение в них изменений – приложение №3;
4. IV раздел ИСОГД - правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, внесение в них изменений – приложение №4;
5. V раздел ИСОГД - документация по планировке территорий – приложение №5;
6. VI раздел ИСОГД - изученность природных и техногенных условий – приложение №6;
7. VIII раздел ИСОГД – застроенные и подлежащие застройке земельные участки – приложение №7;
8. XI раздел ИСОГД – иные документы – приложение №8.

Приложение: на 30 л. в 1 экз.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

II раздел ИСОГД – документы территориального планирования субъекта РФ в части, касающейся территории МО г. Краснодар

По данным, предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения на территорию, в соответствии с представленными границами проектирования, ограниченную улицами Красная, Карасунская, Красноармейская, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе отсутствуют.

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

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

IV раздел ИСОГД - правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, внесение в них изменений

Участок расположен в центральной общественно-деловой зоне – ОД.1.

Основание: решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в редакции решения городской Думы Краснодара от 24.05.2007 № 24 п.27, от 10.04.2008 № 40 п.1, от 26.02.2009 № 53 п.9, от 24.09.2009 № 61 п.7, от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п.14, от 31.01.2013 № 42 п.10, от 22.10.2013 № 54 п.8, от 19.06.2014 № 64 п.24, от 20.11.2014 № 70 п.2, от 26.03.2015 № 76 п.19, от 17.06.2015 № 81 п.17, от 25.02.2016 № 11 п.6, от 17.11.2016 № 26 п.5, от 28.11.2017 № 44 п.6, от 16.07.2018 № 57 п.12, с изменениями, внесенными Решениями городской Думы Краснодара от 27.06.2012 № 31 п.20, от 19.06.2014 № 64 п.23, от 28.05.2015 № 79 п.18, от 29.12.2015 № 8 п.7, от 29.12.2015 № 8 п.8, от 29.12.2015 № 8 п.9, от 21.04.2016 № 15 п.17, от 08.12.2016 № 27 п.6, от 22.06.2017 № 38 п.19, от 21.09.2017 № 41 п.7, от 16.11.2017 № 43 п.11, от 22.05.2018 № 55 п.9, от 21.06.2018 № 56 п.9, от 16.07.2018 № 57 п.13, от 27.09.2018 № 60 п.11, от 27.09.2018 № 60 п.12, от 23.10.2018 № 62 п.11, от 22.11.2018 № 64 п.30, от 13.12.2018 № 65 п.28, от 28.03.2019 № 71 п. 9).

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Центральная общественно-деловая зона (ОД.1)

2.1.1. Основные виды разрешённого использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребёнка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи	3.4.2
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению	3.5.2

	квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешённого использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учётом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5

Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремёсел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населённых пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

2.1.2. Условно разрешённые виды использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома	2.1.1
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённых на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома	2.5
Многозэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделённых на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома	2.6
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7

Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 3.1	6.8

Примечание: текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными и утверждены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».

2.1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешённого использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Коммунальное обслуживание» (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешённого использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0), не подлежат установлению.

2.1.4. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными пунктом 2.1.3 раздела 2.1 настоящей статьи, и с учётом положений статьи 27 настоящих Правил:

Статья 27. Застройка земельных участков

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьёй 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

1.1. Предельные значения коэффициентов плотности застройки территории составляют:

Территориальные зоны	Коэффициент плотности застройки
1	2
Жилая	
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	1,2
То же, реконструируемая	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,4
Общественно-деловая	

Многофункциональная застройка	3,0
Специализированная общественная застройка	2,4
Производственная	
Промышленная	2,4
Научно-производственная	1,0
Коммунально-складская	1,8

Примечания:

- Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учётом необходимых по расчёту учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зелёных насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей в себя один или несколько объектов.
- При подсчёте коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.
- Границами кварталов являются красные линии.
- При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчёту объём учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.»

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешённым использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, представлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утверждённой застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в неё соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. Допускается:

- блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, по письменному согласию правообладателей смежных земельных участков и (или) объектов капитального строительства, подпись которых должна быть удостоверена нотариально;
- поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта при наличии письменного согласия правообладателей смежных земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

4. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- обустройство входа с созданием условий для беспрепятственного доступа маломобильных граждан к месту получения услуги (обслуживания);
- оборудование площадок для стоянки автомобилей посетителей;
- соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

5. На придомовой территории в границах земельных участков многоквартирных домов должны быть предусмотрены площадки (спортивные, для игр детей и отдыха взрослых, сушки белья, установки контейнеров для сбора бытовых отходов и мусора) и стоянки для хранения автомобилей в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

Размещение объектов на территории дворов жилых домов осуществляется в соответствии с требованиями пункта 2.10 раздела II "Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении" СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

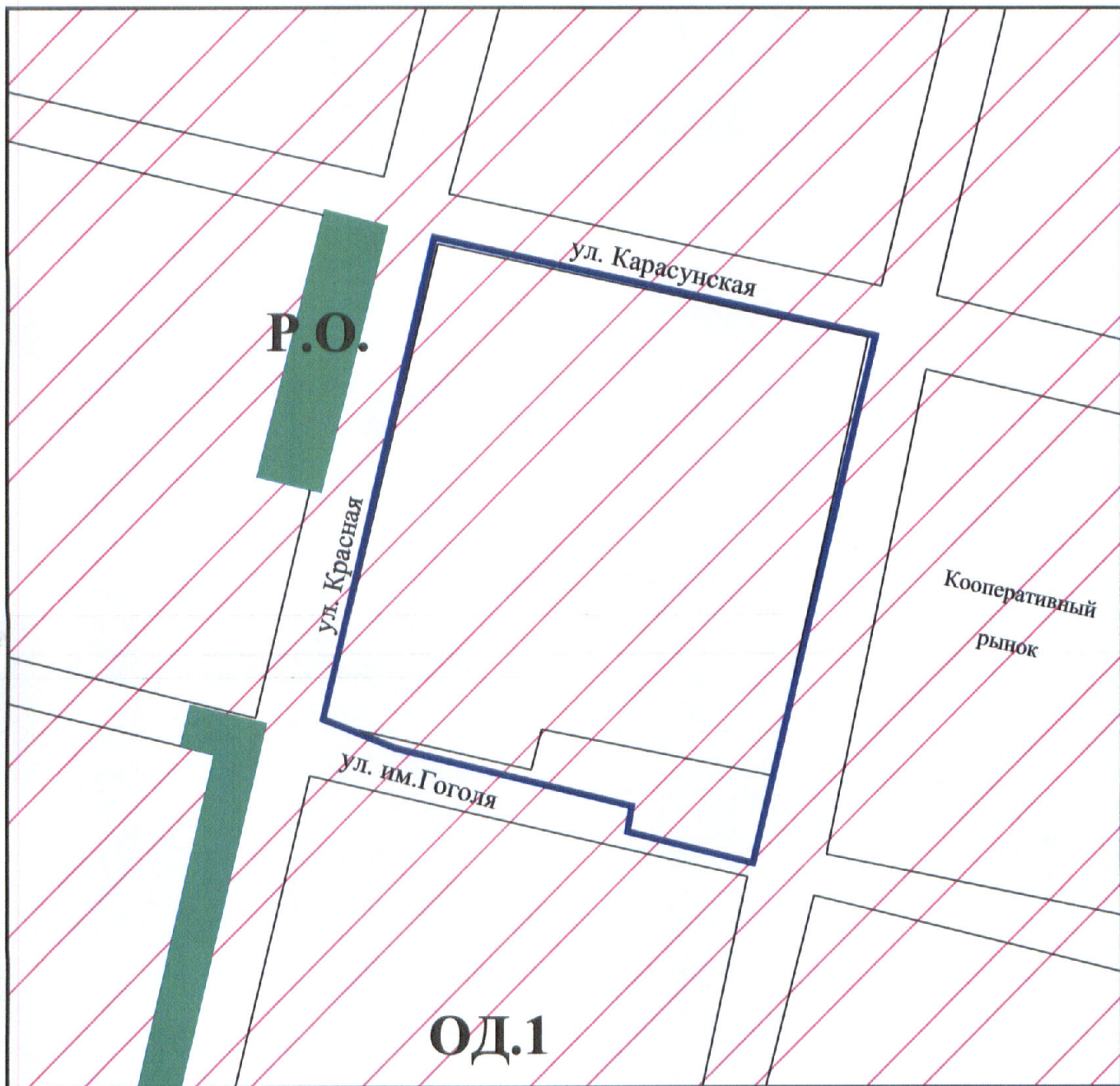
6. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2 метра.

По границе со смежным земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 метра от уровня земли в месте ограждения.

7. На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.).

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.

Графический план



МКУ МОСК. «Градиформ»

Заместитель
директора учреждения




Исполнитель



Н.А.Литвиненко

Е.И.Соломахина

Условные обозначения:

-  рассматриваемый участок
-  ОД.1. Центральная общественно-деловая зона
-  Р.О. Зона зелёных насаждений общего пользования.

IV раздел ИСОГД - правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, внесение в них изменений

Участок расположен на территории объекта археологического наследия - *Историческое поселение регионального значения город Краснодар Краснодарского края*

Основание: приказ администрации Краснодарского края 26-кн от 01.03.2019, законы Краснодарского края 2316-КЗ 19.07.2011, 2948-КЗ 08.05.2014-утратил силу; закон Краснодарского края "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории КК" 23.07.2015 3223-КЗ

На участке расположен памятник архитектуры истории - *Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демерджиева, 1890-1900 годы (4500), Объект культурного наследия регионального значения, памятник*

Основание: закон Краснодарского края 313-КЗ от 17.08.2000, решение Краснодарского крайисполкома 615 23.12.1987, служебная записка ДАиГ (вх.11833 02.08.2016)

Участок расположен в охранной зоне объектов культурного наследия - *граница единой охранной зоны ОКН регионального значения, расположенных в квартале N 112.*

Ограничения: ЗАПРЕЩАЕТСЯ: строительство ОКС; прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом; размещение рекламных конструкций, киосков; зоны возможного размещения ОКС НЕТ, РАЗРЕШАЕТСЯ: ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций; ремонт, техническая модернизация улиц без их расширения; оборудование территории малыми архитектурными формами

Основание: приказ администрации Краснодарского края 287-КН 16.11.2018 о внесении изменений в приказ администрации Краснодарского края, 126-КН от 23.05.2018, письмо управления государственной охраны ОКН администрации КК 78-12-12699/18 23.11.2018.

Участок расположен:

- в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории о необходимых согласованиях см. статью 34 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. N 19 п. 6 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории МОГК" (в редакции решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 N 57 п. 12).

Основание: решение городской Думы Краснодара XIX заседание Думы четвёртого созыва от 16.07.2018 N 57 п. 12 о внесении изменения в решение городской Думы Краснодара (об утверждении ПЗЗ) № 19 п. 6 от 30.01.2007

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

Охранные зоны аэропорта и аэродрома

1. Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий.

2. Внесение изменений в настоящие Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар осуществляется с учётом ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории.

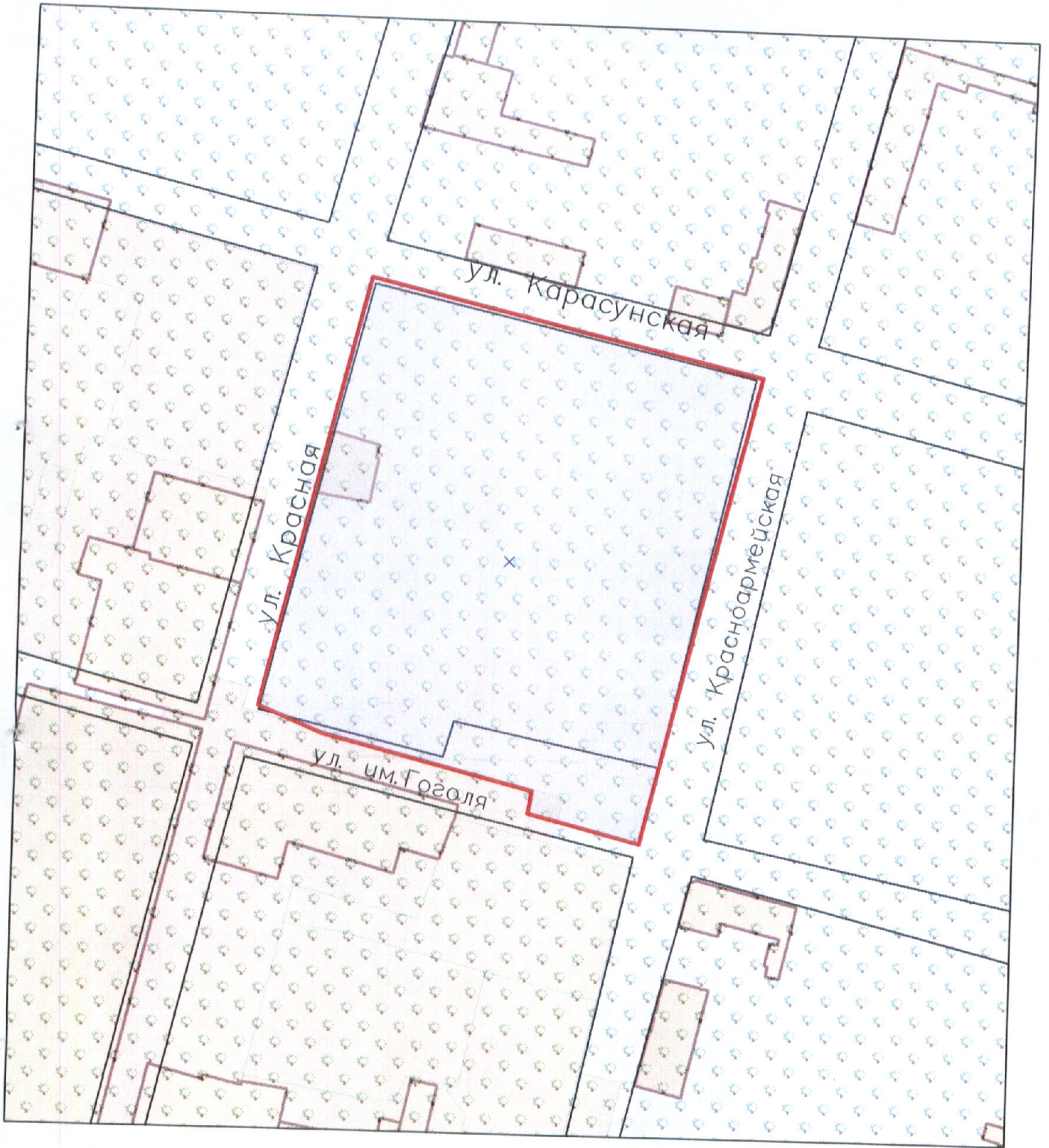
3. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования этих объектов:





1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

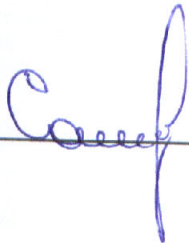
3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

Графический план



-  граница участка
-  охранный зона объектов культурного наследия
-  памятники истории и архитектуры
-  территория исторического поселения регионального значения г.Краснодар

Исполнитель



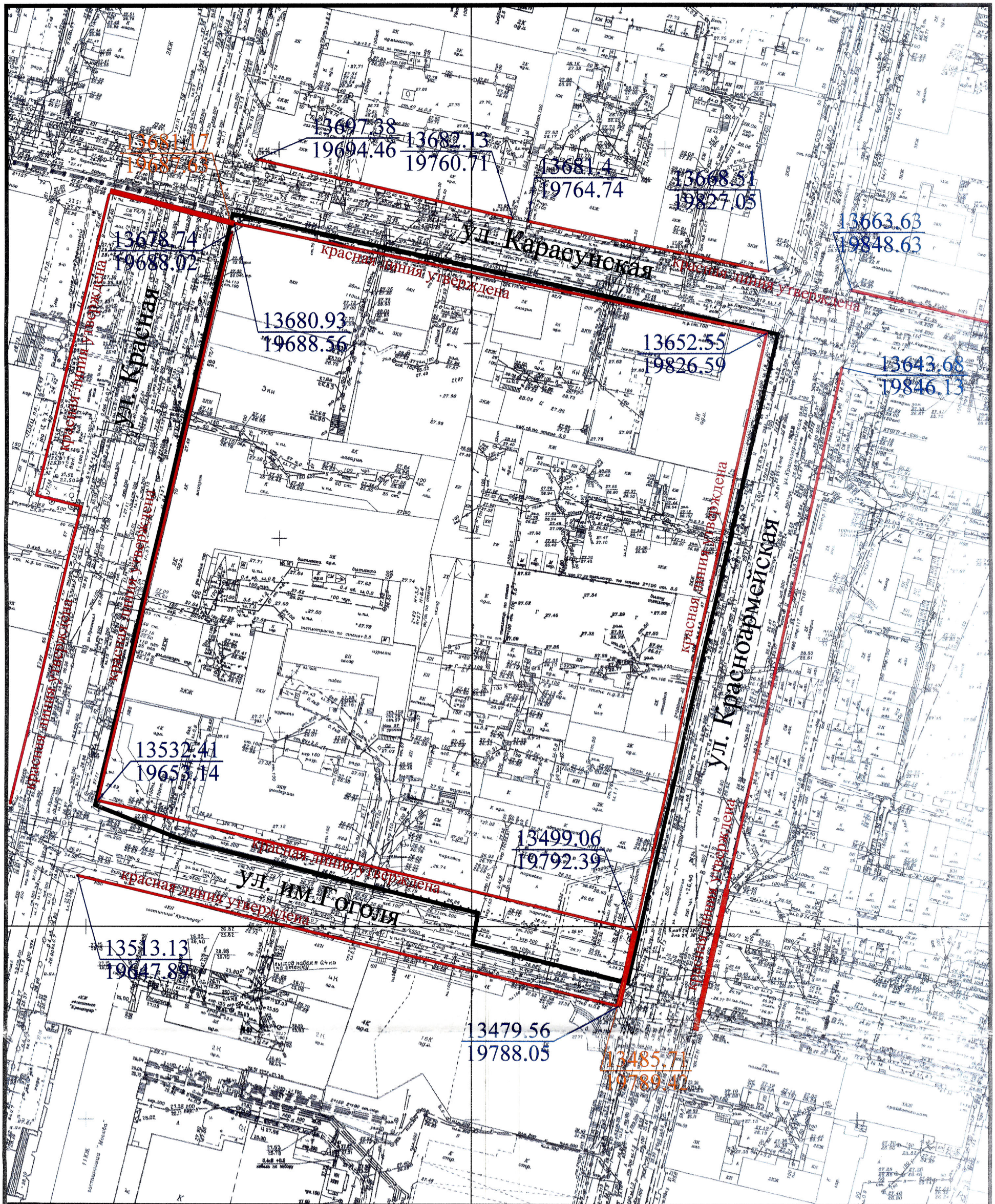
Е.И.Соломахина

V раздел ИСОГД - документация по планировке территорий

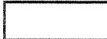

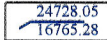

Красная линия, в районе формируемого земельного участка, **утверждена** постановлением главы муниципального образования г. Краснодар


Основание: постановление главы муниципального образования г. Краснодар об утверждении проекта планировки от 18.03.2009 г. №815.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница формируемого земельного участка
-  Красная линия утверждена
-  Координаты красной линии
-  Координаты точек пересечения границ земельного участка с красной линией

Исполнитель  Е.И.Соломахина

VI раздел ИСОГД - изученность природных и техногенных условий

Расположение объекта в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО) - ввод в эксплуатацию БС "Краснодар-5", ввод в эксплуатацию БС 23-2106, ввод в эксплуатацию БС N 61710, U61710 "КдК-КРНД-Ютк". СЗЗ и ЗОЗ для строений высотой до 34,0 м отсутствует (максимальная протяженность ЗОЗ для строений высотой более 34,0 метров составляет 119,0 м), СЗЗ и ЗОЗ для строений высотой до 8,0 м отсутствует (максимальная протяженность ЗОЗ для строений высотой более 8,0 метров составляет 64,0 м), СЗЗ и ЗОЗ для строений высотой до 28,4 м отсутствует (максимальная протяженность ЗОЗ для строений высотой более 28,4 метров составляет 136,7 м)

Основание: **протокол измерений уровней электромагнитного поля ООО "Радиационный Контроль и ЭМИ" 49 21.04.2011; экспертное заключение 11784/08 11.10.2011 ФБУЗ "ЦГиЭ в Краснодарском крае", письмо Управления Роспотребнадзора 01-2/17853 05.08.2013, письма Роспотребнадзора 01-2/14706 05.07.2013, 01-02/24904-16 28.09.2016, протокол измерений уровней электромагнитного поля ООО "Радиационный Контроль и ЭМИ" 280 02.10.2017, экспертное заключение ООО "Радиационный Контроль и ЭМИ" 0104/18 27.02.2018, письмо Роспотребнадзора 01-2/23184 30.09.2013, протокол измерений уровней электромагнитного поля ООО "Независимый Эксперт Плюс" 263 09.07.2018, экспертное заключение ООО "ОКИНЕТ" 2853/18 20.07.2018, письмо Роспотребнадзора 01-02/23368-18-15 28.08.2018 письмо Роспотребнадзора 01-02/9102-18-15 13.04.2018**

Санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО (93070-5, 93070-4, 93070-7, 93070-6) - минимальная высота зоны превышения ПДУ ЭМП 10,1 м, максимальная протяженность зоны превышения ПДУ ЭМП 37,5 м, минимальная высота зоны превышения ПДУ ЭМП 11,1 м, максимальная протяженность зоны превышения ПДУ ЭМП 36,8 м, минимальная высота зоны превышения ПДУ ЭМП 14,8 м, максимальная протяженность зоны превышения ПДУ ЭМП 12,6 м, минимальная высота зоны превышения ПДУ ЭМП 11,2 м, максимальная протяженность зоны превышения ПДУ ЭМП 36,8 м.

Основание: **расчет распределения уровней ЭМП, границ СЗЗ и ЗОЗ на эксплуатацию БС 2012г., экспертное заключение ФБУЗ "ЦГиЭ в Краснодарском крае" 3760/08 26.04.2013, письмо управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю 01-2/14706 05.07.2013**

Участок расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный" о необходимых согласованиях см. статью 34 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. N 19 п. 6 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории МОГК" (в редакции решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 N 57 п. 12).

Основание: **решение городской Думы Краснодара XIX заседание Думы четвертого созыва от 16.07.2018 N 57 п. 12 о внесении изменения в решение городской Думы Краснодара (об утверждении ПЗЗ) № 19 п. 6 от 30.01.2007**

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

Охранные зоны аэропорта и аэродрома

1. Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий.

2. Внесение изменений в настоящие Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар осуществляется с учётом ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории.

3. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования этих объектов:





1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

Графический план



-  граница участка
-  приаэродромная территория "Краснодар-Центральный"
-  радиорелейная линия
-  зоны ограничений объектов связи

Исполнитель  Е.И. Соломахина

VIII раздел ИСОГД - застроенные и подлежащие застройке земельные участки

по запросу на земельный участок №10461 по дежурному плану земель

функц. использование: эксплуатация платной охраняемой парковки /за красной линией

заявитель: МУП "Городское хозяйство"

правоуст. документы на зем. участок: постановление мэрии города 1105 от 31.05.2000

площадь: графическая 182,17 кв.м.

дополнительные документы: утратило силу постановление 1120 23.07.1996 АО "Экспо-Центр"

перечень охранных зон: сс,г1,т,в,к

градостроительная документация, регламенты: - запрет на все виды строительства.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

VIII раздел ИСОГД - застроенные и подлежащие застройке земельные участки

по запросу на земельный участок №10461 по дежурному плану земель

функц. использование: эксплуатация платной охраняемой парковки / за красной линией

заявитель: МУП "Городское хозяйство"

правоуст. документы на зем. участок: постановление мэрии города 1105 от 31.05.2000

площадь: графическая 136,03 кв.м.

дополнительные документы: утратило силу постановление 1120 23.07.1996 АО "Экспо-Центр"

перечень охранных зон: сс,г1,т,в,к

градостроительная документация, регламенты: - запрет на все виды строительства.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

VIII раздел ИСОГД - застроенные и подлежащие застройке земельные участки

по запросу на земельный участок №102404 по дежурному плану земель

функц. использование: предоставление для целей, не связанных со строительством (благоустройство территории) к земельному участку находящемуся в собственности

/ при условии отмены ранее выданных согласований

/ территория исторического поселения г.Краснодар

заявитель: ООО "Добрые друзья"

вид права: на период согласования

площадь: графическая 201,55 кв.м.

дополнительные документы: заключение ДАиГ 21.11.2014, ранее заключение ДАиГ от 27.08.2014 (на 198 кв.м.)

площадь участка по доп. документам: 207 кв.м.

перечень охранных зон: в,к,э2

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

VIII раздел ИСОГД - застроенные и подлежащие застройке земельные участки

по запросу на земельный участок №60434-51 по дежурному плану земель

функц. использование: размещение платежного комплекса (терминала) / подтверждение адреса

заявитель: ООО "Компания "Альт-Телеком"

кадастровый № участка: 23:43:0303065:74

правоуст. документы на зем. участок: постановление администрации муниципального образования 249 от 21.01.2011

вид права: 3 года

площадь: по постановлению 1 кв.м.; **графическая** 1,00 кв.м.

дополнительные документы: протокол ЭМИС 121 от 24.06.2009, согласование Центрального округа 56/2534-02/02 от 30.07.2009, постановление 6338 23.08.2010-утверждение схемы

перечень охранных зон: сс

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

VIII раздел ИСОГД - застроенные и подлежащие застройке земельные участки

по запросу на земельный участок №22483 по дежурному плану земель

функц. использование: эксплуатация административно-складских помещений / подтверждение адреса

!есть другие собственники помещений

территория исторического поселения г.Краснодар

заявитель: физическое лицо

кадастровый № участка: 23:43:0303065:8

правоуст. документы на зем. участок: постановление главы муниципального образования об утверждении проекта границ 2172 от 31.07.2008

вид права: собственность

площадь: по постановлению 1940 кв.м.; по межевому делу 1940 кв.м.; **графическая** 1939,27 кв.м.

дополнительные документы: постановление 240 23.03.1995, договор к/п 26.04.2005

перечень охранных зон: т,г1

градостроительная документация, регламенты: - обеспечить беспрепятственные проходы и проезды.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

VIII раздел ИСОГД - застроенные и подлежащие застройке земельные участки

по запросу на земельный участок №80587 по дежурному плану земель

функц. использование: предварительное согласование места размещения павильона по реализации розничной торговли и услуг общественного питания

/на территории исторического поселения, накладка на з/у с КН 23:43:0303065:15

заявитель: физическое лицо

вид права: на период согласования

площадь: графическая 8,75 кв.м.

дополнительные документы: регистрационная запись 23-23-01/336/2005-214 от 11.11.2005

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

VIII раздел ИСОГД - застроенные и подлежащие застройке земельные участки

по запросу на земельный участок №18557 по дежурному плану земель

функц. использование: эксплуатация магазина из сборно-разборных конструкций

заявитель: физическое лицо

кадастровый № участка: 23:43:0303065:0023

правоуст. документы на зем. участок: постановление главы администрации города 2397 от 16.09.2003

вид права: 3 года

площадь: по постановлению 23 кв.м.; по межевому делу 23 кв.м.; **графическая** 23,10 кв.м.

дополнительные документы: отмена постановления 1440 29.08.2001, договор к/п 17.10.2001, договор аренды № 4300011824 от 14.01.2004

перечень охранных зон: в,к

градостроительная документация, регламенты: - без права капитального строительства.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

VIII раздел ИСОГД - застроенные и подлежащие застройке земельные участки

по запросу на земельный участок №20699 по дежурному плану земель

функц. использование: эксплуатация магазина из облегчённых конструкций в составе торгово-бытового комплекса

заявитель: ООО фирма "Золотое время"

кадастровый № участка: 23:43:0303065:0039

правоуст. документы на зем. участок: постановление главы администрации города 3319 от 16.12.2003

вид права: 3 года

площадь: по постановлению 19,05 кв.м.; по межевому делу 19,05 кв.м.; **графическая** 19,05 кв.м.

дополнительные документы: распоряжение Центрального округа 209.1р 05.05.2000, отмена пункта постановления 1454 24.07.1998, договоры аренды №4300003889 от 06.10.1998, №4300012048 от 10.03.2004

перечень охранных зон: в

градостроительная документация, регламенты: - без права капитального строительства, снос по первому требованию.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

VIII раздел ИСОГД - застроенные и подлежащие застройке земельные участки

по запросу на земельный участок №10461 по дежурному плану земель

функц. использование: эксплуатация платной охраняемой парковки / за красной линией

заявитель: МУП "Городское хозяйство"

правоуст. документы на зем. участок: постановление мэрии города 1105 от 31.05.2000

площадь: графическая 66,60 кв.м.

дополнительные документы: утратило силу постановление 1120 23.07.1996 АО "Экспо-Центр"

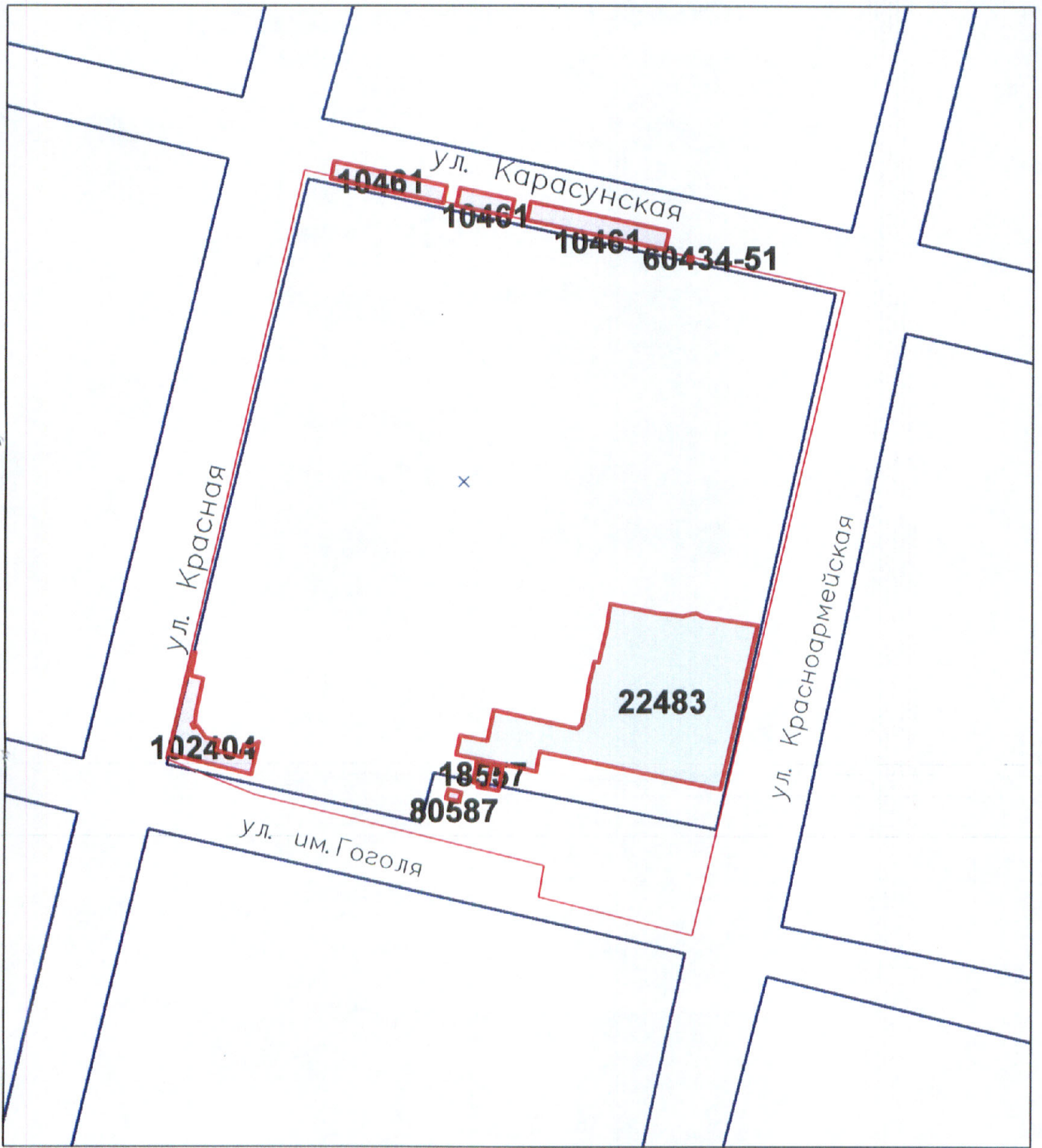
перечень охранных зон: сс,г1,т,в,к

градостроительная документация, регламенты: - запрет на все виды строительства.

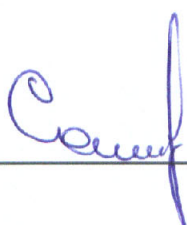
Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980743

Графический план



 граница участка

Исполнитель  Е.И.Соломахина

XI раздел ИСОГД – иные документы

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах запрашиваемого земельного участка отсутствуют.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Н.А.Литвиненко
Е.И.Соломахина
2980748

4430



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР**

Коммунаров ул., д. 76, г. Краснодар, 350000
тел. (861) 298-01-20, тел./факс (861) 298-01-26,
e-mail: str@krd.ru
ИНН 2310095359 КПП 231001001
ОГРН 1042305701954

26.05.2020

№ 29/4608-1

Директору МБУ «Институт
Горкадастрпроект» муниципального
образования город Краснодар

В.В.Решетняку

Красная ул., 89/3,
г. Краснодар, 350000

На № 75/401-П1 от 12.05.2020

О предоставлении сведений

Уважаемый Владимир Викторович!

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар рассмотрено Ваше обращение по вопросу предоставления сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар (далее – ГИСОГД), на формируемый земельный участок, ограниченный улицами: Красная, Карасунская, Красноармейская, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе. По результатам рассмотрения обращения, сообщаем, что в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, земельный участок расположен в исторической презентационной (парадной) зоне с типом этажности кварталов КЗ(4) (ИПЗ.КЗ(4) и в зоне улиц и площадей (УЛ)., и направляем Вам запрашиваемые сведения ГИСОГД, по состоянию на 26.05.2020.

Приложение: на 16 л. в 1 экз.

Заместитель директора департамента

М.А.Дементеева

А.А.Кравченко
2980743

29/7310-1

64 478

СВЕДЕНИЯ
государственной информационной системы
обеспечения градостроительной деятельности
муниципального образования город Краснодар

по запросу на формируемый земельный участок, ограниченный улицами: **Красная, Карасунская, Красноармейская, им. Гоголя** в Центральном внутригородском округе (согласно предоставленного каталога координат), по состоянию на 26.05.2020.

IV раздел ГИСОГД - правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, внесение в них изменений – приложение №1.

Приложение: на 15 л. в 1 экз.

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

А.А.Кравченко
Я.И.Белова
2980743

IV раздел ИСОГД - правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, внесение в них изменений

Участок расположен в исторической презентационной (парадной) зоне с типом этажности кварталов К3(4) (ИПЗ.К3(4)) и в зоне улиц и площадей (УЛ).

Основание: решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в редакции решения городской Думы Краснодара от 24.05.2007 № 24 п.27, от 10.04.2008 № 40 п.1, от 26.02.2009 № 53 п.9, от 24.09.2009 № 61 п.7, от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п.14, от 31.01.2013 № 42 п.10, от 22.10.2013 № 54 п.8, от 19.06.2014 № 64 п.24, от 20.11.2014 № 70 п.2, от 26.03.2015 № 76 п.19, от 17.06.2015 № 81 п.17, от 25.02.2016 № 11 п.6, от 17.11.2016 № 26 п.5, с изменениями, внесенными Решениями городской Думы Краснодара от 27.06.2012 № 31 п.20, от 19.06.2014 № 64 п.23, от 28.05.2015 № 79 п.18, от 29.12.2015 № 8 п.7, от 29.12.2015 № 8 п.8, от 29.12.2015 № 8 п.9, от 21.04.2016 № 15 п.17, от 08.12.2016 № 27 п.6, от 22.06.2017 № 38 п.19, от 21.09.2017 № 41 п.7, от 16.11.2017 № 43 п.11, от 28.11.2017 № 44 п.6, от 22.05.2018 № 55 п.9, от 21.06.2018 № 56 п.9, от 16.07.2018 № 57 п.12, от 16.07.2018 № 57 п.13, от 27.09.2018 № 60 п.11, от 27.09.2018 № 60 п.12, от 23.10.2018 № 62 п.11, от 22.11.2018 № 64 п.30, от 13.12.2018 № 65 п.28, от 28.03.2019 № 71 п.9, от 23.05.2019 № 74 п.7, от 23.05.2019 № 74 п.14, от 27.06.2019 № 76 п.27, от 27.06.2019 № 76 п.28, от 27.06.2019 № 76 п.29, от 27.06.2019 № 76 п.30, от 18.07.2019 № 77 п.22, от 24.10.2019 № 85 п.11, от 24.10.2019 № 85 п.12, от 24.10.2019 № 85 п.13, от 24.10.2019 № 85 п.23, от 21.11.2019 № 86 п.23, от 12.12.2019 № 89 п.18, от 26.12.2019 № 90 п.10, от 27.02.2020 № 93 п.6, от 27.02.2020 № 93 п.7, от 27.02.2020 № 93 п.8, от 26.03.2020 № 94 п.18, от 23.04.2020 №95 п.9, от 23.04.2020 №95 п.10).

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

**Историческая презентационная (парадная) зона с типом этажности кварталов
КЗ(4) (ИПЗ.КЗ(4))**

2.2.1. Основные виды разрешённого использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома	2.1.1
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома	2.5
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные	3.5.1

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
	школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	3.8.2
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

2.2.2. Условно разрешённые виды использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома	2.6
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих	Размещение зданий, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
предоставление коммунальных услуг		
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9

Примечание: текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными и утверждены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».

2.2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков – 300 кв. м для незастроенных, вновь образуемых земельных участков, для образованных земельных участков не устанавливается;

максимальная площадь не подлежит установлению, но не более существующих границ квартала (за исключением земельных участков, образованных для нужд муниципального образования город Краснодар);

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, – без отступа;

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков по периметру квартала – 1 метр;

минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков внутри квартала – 3 метра;

минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учётом действующих градостроительных норм и правил, но не менее 25 метров;

4) максимальная этажность зданий по периметру квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3;

максимальная этажность зданий внутри квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 4;

максимальная этажность для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха карниза по периметру квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 12 метров, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров, угол наклона кровли 20 – 40 %;

максимальная высота зданий от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещённой кровли) внутри квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 15 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования внутри квартала – 12 метров;

- б) максимальный процент застройки земельного участка – 65 %;
 7) минимальная ширина земельных участков не регламентируется.

Для зоны ИПЗ (историческая презентационная (парадная) зона) – запрещается применять вид разрешённого использования с кодом 2.0 (жилая застройка) для новых объектов капитального строительства. Разрешено использование или приспособление под жилые функции существующих объектов капитального строительства.

Условный вид разрешённого использования с кодом 2.6 возможен к применению в качестве исключения согласно приказу от 01.03.2019 № 26-кн.

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

2.2.4. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными пунктом 2.2.3 раздела 2.2 настоящей статьи, и с учётом положений статьи 32.2, приложений № 1, 9 к настоящим Правилам.

Расстояние от 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.

Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства для территориальных зон

2.1. Историческая презентационная (парадная) зона (ИПЗ):

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента	Типы этажности кварталов			
	К-2(3)	К-3(4)	К-4(5)	К-5(6)
1	2	3	4	5
Композиционные схемы главных фасадов (приложение № 9)	Е.УК.2-3; К.УК.2-3; Е.Р.1(1,5).6-7; Е.Р.1(1,5).8-12; Е.Р.2.5-7; Е.Р.2.8-16	Е.УК.2-3; К.УК.2-3; Е.Р.1(1,5).6-7; Е.Р.1(1,5).8-12; Е.Р.2.5-7; Е.Р.2.8-16; К.Р.2-3	Е.УК.2-3; К.УК.2-3; К.УК.4-5; Е.Р.1(1,5).6-7; Е.Р.1(1,5).8-12; Е.Р.2.5-7; Е.Р.2.8-16; К.Р.2-3; К.Р.4-5	Е.УК.2-3; К.УК.2-3; К.УК.4-5; Е.Р.1(1,5).6-7; Е.Р.1(1,5).8-12; Е.Р.2.5-7; Е.Р.2.8-16; К.Р.2-3; К.Р.4-5

1	2
Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и прочее)	<p>При проектировании объектов капитального строительства учитывать типологические характеристики окружающей исторической застройки (приложение № 9).</p> <p>Для зданий, формирующих уличный фронт застройки, допускается использование силуэтных акцентов (стилизованных) в надкарнизной части уличных фасадов: парапетных тумб и ограждений, аттиков. Суммарная длина аттиков – до 30 % длины главного фасада. Высота аттиков пропорциональна высоте фасада по аналогии с ценными историческими зданиями.</p> <p>Допускается устройство эркеров и балконов глубиной не более 1,2 м. Количество балконов на фасаде определяется исходя из соотношений, характерных для исторических зданий, в зависимости от историко-архитектурного контекста и функционального назначения объектов капитального строительства.</p> <p>Кровли вальмовые, двускатные с углом наклона 20 – 40 %.</p>

1	2
	<p>Допускается устройство совмещённых (плоских) или комбинированных кровель объектов капитального строительства высотой от 3-х этажей. Для угловых зданий рекомендуется использование силуэтных акцентов – башен, шатров и др.</p> <p>Запрет на устройство мансард и высоких кровель с изломом</p>
<p>Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов)</p>	<p>Нейтральное стилистическое решение.</p> <p>Допускается тактичное (умеренное) заимствование исторических архитектурных приёмов, стилизованных декоративных элементов.</p> <p>В фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать характерные пропорции, масштаб и ритмисторических фасадов (в соответствии с типами фасадов, указанными в приложении № 9)</p>
<p>Основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проёмов, козырьки</p>	<p>Допускается применение современных материалов, аналогичных традиционным или имитирующих их.</p> <p>Для фасадов: оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами.</p> <p>Для кровель: окрашенные из металлического не профилированного листа с фальцевыми соединениями; допускается применение современных рулонных кровельных материалов.</p> <p>Для окон и дверей: деревянные окрашенные (тонируемые) или имитация деревянных поверхностей.</p> <p>Запрещается использование нетрадиционных материалов – фасадных панелей, керамогранита, сайдинга, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика и пр.</p>
<p>Цветовое решение</p>	<p>Для оштукатуренных фасадов и столярных изделий - сложные цвета широкой цветовой гаммы разбеленные или приглушённые (оттенки серого, голубого, терракотового, серо-зелёного, окиси хрома, бежевого, молочно-белого, охры); красно-терракотовый цвет кирпичной кладки – для неоштукатуренных фасадов, тёмно-коричневый или зелёный для столярных заполнений оконных и дверных проёмов кирпичных фасадов; сурик, оттенки зелёного и серого – для кровли</p>
<p>Элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы)</p>	<p>Устройство покрытий и отмосток в материалах, аналогичных традиционным или имитирующим их;</p> <p>Установка ограждений по историческим красным линиям или межевым границам: прозрачных (не глухих) – высотой не более 2,0 м; комбинированных – высотой не более 1,6 м, выполненных с учётом общей стилистики, пропорций исторических типов оград;</p> <p>Материалы: кирпич с оштукатуриванием или покраской, лицевой красно-коричневый кирпич; металлические кованые (или имитирующие ковку) решётки</p>
<p>Ограничения в части наружного освещения</p>	<p>Установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, соответствующего характеристикам исторической архитектурной среды</p>
<p>Требования и ограничения специального характера</p>	
<p>Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок</p>	<p>Запрет на размещение всех видов наружной рекламы на главных фасадах зданий и на общих градостроительных пространствах, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п., за исключением рекламных конструкций в виде панелей-кронштейнов застройки и используемых в качестве вывесок.</p> <p>Разрешено размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м; вывеска высотой не более 0,4 м), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера</p>



1	2
	<p>(мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление. Информационные конструкции не должны диссонировать с исторической средой.</p> <p>Вывески размещаются в междуэтажных пространствах главных фасадов не выше уровня первого этажа.</p> <p>Вывески не должны закрывать архитектурные элементы фасада и диссонировать с его стилистическими характеристиками.</p> <p>При размещении на одном фасаде нескольких вывесок все они должны быть одного размера и располагаться на одном уровне.</p> <p>Предпочтительно размещение вывесок, состоящих из отдельных объёмных букв, непосредственно на фасаде (высота букв – не более 30 см) и вывесок в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70x70 см.</p> <p>Запрещено размещение вывесок в оконных и дверных проёмах фасадов, воспринимаемых из общественных городских пространств</p>
Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	<p>Запрещается прокладка инженерных коммуникаций (сетей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, отвода канализационных стоков) наземным и надземным способом.</p> <p>Разрешается размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам с учётом характера сложившейся застройки</p>
Требования к размещению инженерного оборудования	<p>Запрещается установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, строений и сооружений, формирующих территории общего пользования, за исключением случаев, когда их установка предусмотрена проектным решением, учитывающим архитектурные особенности зданий</p>

Зона улиц и площадей (УЛ).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

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

ГОМ ОЗНАКОМЛЕНИЕ
главных фасадов застройки территории исторического поселения регионального значения город Краснодар

Характеристики зданий		ТИП Е.УК.2-3	
Композиционная роль в уличном фронте застройки	композиционный акцент в ряду застройки (фиксация угла квартала)		
Этажность	2 – 3 (двух -, трёхэтажные)		
Количество оконных осей	от 6 до 12 (и более) световых осей		
Силуэтные характеристики	<p>Форма крыши</p> <p>Наличие акцентов в надкарнизной части</p> <p>двухскатные, трёх-, четырёхскатные вальмовые кровли с углом наклона 18-30°</p> <p>аттики, парапетные ограждения, навешивание над угловыми ризалитами в виде шагров различных конфигураций</p>		
Высота	по карнизу 8,5 – 15 м		
Длина фасада	14 – 48 м 11,0 – 18,0 м		
Тип по исторической функции	городская усадьба, доходный дом, здания общественного назначения, доходный дом с торговыми и/или административными помещениями, промышленные здания		
Характеристики зданий			ТИП Е.УК.2-3
Композиционная роль в уличном фронте застройки	композиционный акцент в ряду застройки (фиксация угла квартала)		
Этажность	2 – 3 (двух -, трёхэтажные)		
Количество оконных осей	от 5 до 20 (21) световых осей		
Силуэтные характеристики	<p>Форма крыши</p> <p>Наличие акцентов в надкарнизной части</p> <p>двухскатные, трёх-, четырёхскатные вальмовые кровли с углом наклона 18-30°</p> <p>аттики, башенки, шишцы, парапетные ограждения</p>		
Высота	по карнизу 8,5 – 15 м		
Длина фасада	13 – 58 м 11,5 – 18,0 м		
Тип по исторической функции	многоквартирный жилой дом, здания общественного назначения		

главных фасадов застройки территории исторического поселения регионального значения город Краснодар

КОМПОЗИЦИОННЫЕ СХЕМЫ

В РЯДУ ЗАСТРОЙКИ (РЯДОВЫЕ)

Композиционная роль в уличном фронте застройки		Характеристики зданий		ТИП
Этажность	в ряду застройки (реже – с отступом от линии застройки)			E.P.1(1,5),6-7
Количество оконных осей	1 – 1,5 (одноэтажные, одноэтажные с цокольными или полуподвальными этажами)			
Силуэтные характеристики	Форма крыши	Наличие акцентов в надкарнизной части		
	двухскатные, трёх-, четырёхскатные вальмовые кровли с углом наклона 18-30°		аттики, мезонины, парпетные ограждения	
Высота	по карнизу	по коньку		
	4,5 – 6,5 м	6,5 – 9,0 м		
Длина фасада	9 – 16 м			




Композиционная роль в уличном фронте застройки		Характеристики зданий		ТИП
Этажность	в ряду застройки (реже – с отступом от линии застройки)			E.P.1(1,5),6-7
Количество оконных осей	1 – 1,5 (одноэтажные, одноэтажные с цокольными или полуподвальными этажами)			
Силуэтные характеристики	Форма крыши	Наличие акцентов в надкарнизной части		
	двухскатные, трёх-, четырёхскатные вальмовые кровли с углом наклона 18-30°		аттики, мезонины, парпетные ограждения	
Высота	по карнизу	по коньку		
	4,5 – 6,5 м	6,5 – 9,0 м		
Длина фасада	14 – 20 м			
Тип по исторической функции				
дом жилой частновладельческий, городская усадьба, доходный дом, здания общественного назначения				




КОМПОЗИЦИОННЫЕ СХЕМЫ

главных фасадов застройки территории исторического поселения регионального значения город Краснодар

Характеристики зданий		ТИП
Композиционная роль в уличном фронте застройки	в ряду застройки (реже – с отступом от линии застройки)	
Этажность	1 – 1,5 (одноэтажные, одноэтажные с цокольными или полуподвальными этажами)	
Количество оконных осей	от 8 до 12 (реже – 14) световых осей	
Силуэтные характеристики	Форма крыши	Наличие акцентов в надкарнизной части
	двухскатные, трёх-, четырёхскатные вальмовые кровли с углом наклона 18-30°	аттики, навершия над ризалитами в виде купольных главок, шатров
Высота	по карнизу	по коньку
	4,5 – 6,5 м	6,5 – 9,0 м
Длина фасада	17 – 34 м	
Тип по исторической функции	дом жилой частновладельческий, городская усадьба, доходный дом, здания общественного назначения	
		
		Е.Р.1(1,5),8-12

КОМПОЗИЦИОННЫЕ СХЕМЫ

Главных фасадов застройки территории исторического поселения регионального значения город Краснодар

Характеристики зданий		ТИП Е.Р.2.5-7
Композиционная роль в уличном фронте застройки	в ряду застройки (реже – с отступом от линии застройки)	
Этажность	2 (двухэтажные)	
Количество оконных осей	от 5 до 7 (реже – 4) световых осей	
Силовые характеристики	Форма крыши	Наличие акцентов в надкарнизной части
	двухскатные, трёх-, четырёхскатные вальмовые кровли с углом наклона 18-30°	
Высота	по карнизу	по коньку
	8,0 – 11,0 м	10,5 – 14,0 м
Длина фасада	12 – 19 м	
Тип по исторической функции	городская усадьба, доходный дом, здания общественного назначения, доходный дом с торговыми и/или административными помещениями, здания культа	
		

КОМПОЗИЦИОННЫЕ СХЕМЫ


главных фасадов застройки территории исторического поселения регионального значения город Краснодар

Характеристики зданий		ТИП Е.Р.2.8-16
Композиционная роль в уличном фронте застройки	в ряду застройки (реже – с отступом от линии застройки)	
Этажность	2 (двухэтажные)	
Количество оконных осей	от 8 до 16 световых осей	
Силуэтные характеристики	Форма крыши	Силуэтные характеристики
	двухскатные, трёх-, четырёхскатные вальмовые кровли с углом наклона 18-30°	аттики, навешия над ризалитами в виде купольных шатров, фронтоны, парапетные ограждения
Высота	по карнизу	Высота
	8,0 – 11,0 м	10,5 – 14,0 м
Длина фасада	18 – 46 м	
Тип по исторической функции	городская усадьба, доходный дом, здания общественного назначения, доходный дом с торговыми и/или административными помещениями, здания культа	

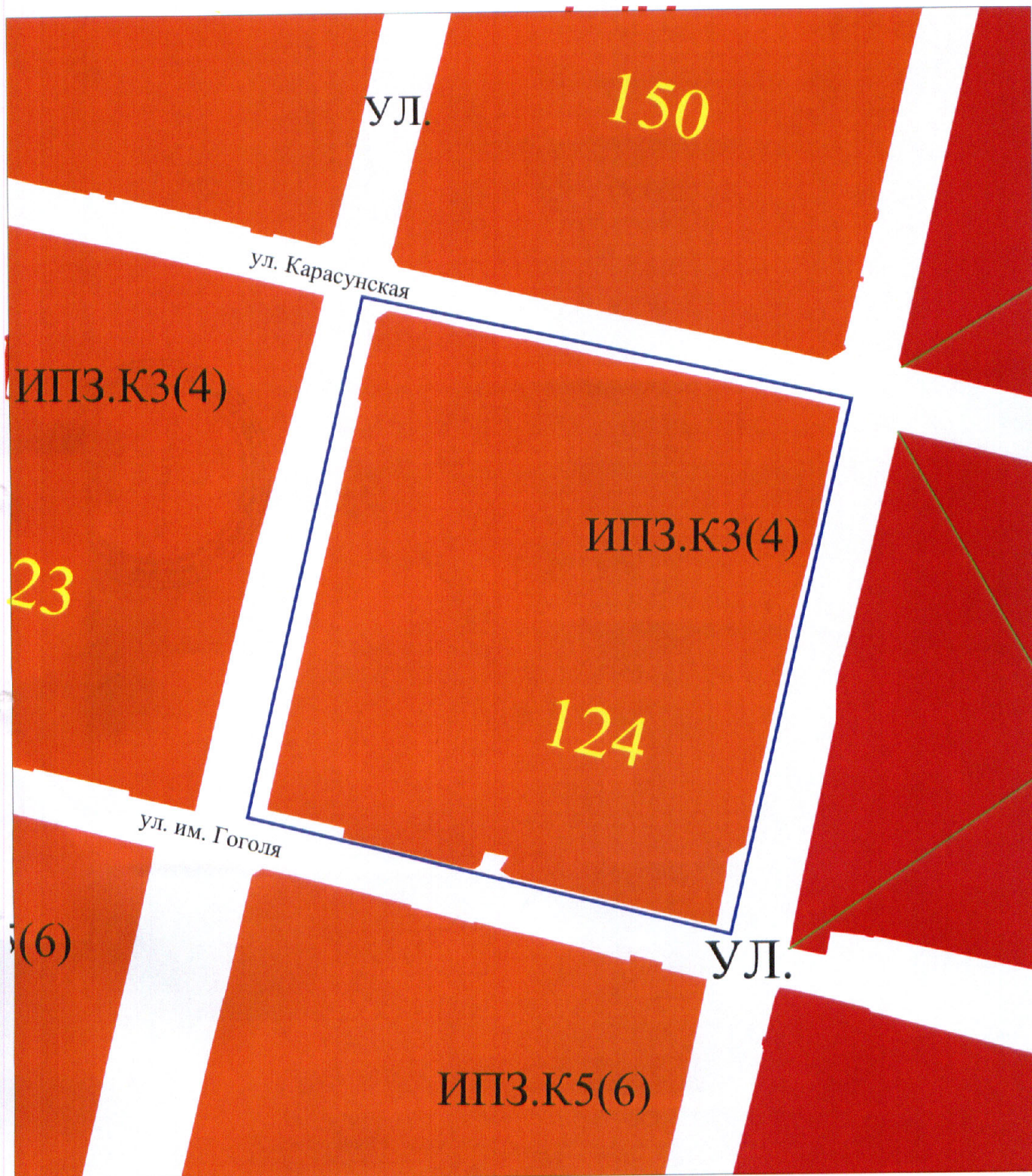


КОМПОЗИЦИОННЫЕ СХЕМЫ

главных фасадов застройки территории исторического поселения регионального значения город Краснодар

Характеристики зданий		ТИП К.Р.2-3
Композиционная роль в уличном фронте застройки	в ряду застройки (реже – с отступом от линии застройки)	
Этажность	2-3 (двух-, трёхэтажные)	
Количество оконных осей	от 9 до 21 световых осей	
Силуэтные характеристики	Форма крыши	Наличие акцентов в надкарнизной части аттики, щипцы, фронтоны, парапетные ограждения
	Двухскатные, трёх-, четырёхскатные вальмовые кровли с углом наклона 18-30°	
Высота	по карнизу 11,0 – 14,0 м	по коньку 14,0 – 17,0 м
Длина фасада	22 – 56 м	
Тип по исторической функции	многоквартирный жилой дом, общественное здание в ряду застройки, промышленное здание	
		

Графический план



МКУ МОГК "Граффитиформ"

Директор учреждения



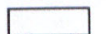
Исполнитель



А.А.Кравченко

Я.И.Белова

Условные обозначения:

-  Формируемый участок
-  ИПЗ.К3(4) Историческая презентационная (парадная) зона с типом этажности кварталов К3(4)
-  УЛ Зона улиц и площадей



АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ

Красноармейская ул., д.16, г. Краснодар, 350063

Тел./факс (861) 268-32-23

E-mail: uorn@krasnodar.ru

Исполняющему обязанности
заместителя директора департамента
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования город Краснодар

Литвинцу Д.В.

Управление ГООКН КК



118440 954101

78-19-9420/19 от 01/08/2019

№ _____

от _____

О согласовании документации
по планировке территории

Уважаемый Дмитрий Валерьевич!

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (далее – управление) рассмотрено Ваше обращение от 3.07.2019 № 9913/29 (вх. от 04.07.2019 № 78-9805/19-0) о согласовании документации по проекту планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Западном внутригородском округе города Краснодара.

В соответствии с Постановлением коллегии Министерства культуры РСФСР от 19 февраля 1990 г., коллегии Госстроя РСФСР от 28 февраля 1990 г. и президиума Центрального совета ВООПИК от 16 февраля 1990 г., а также Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», город Краснодар внесен в Список исторических городов Российской Федерации и является историческим поселением регионального значения. Администрацией Краснодарского края принят приказ от 1 марта 2019 г. № 26-КН «Об утверждении предмета охраны, границ территорий и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края» (далее – приказ № 26-КН).

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления на рассматриваемой территории расположен объект культурного наследия регионального значения: «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева» 1890-1900 годы (г. Краснодар, ул. Красная, 70, лит. А, А1, с пристройками). Памятник принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17 августа 2000 г.

№ 313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края».

Также рассматриваемая территория расположена в защитной зоне ряда объектов культурного наследия:

- «Дом жилой, начало XX в», г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 69, лит. А;
- «Дом доходный, конец XIX – начало XX в.», г. Краснодар, угол ул. Рашпилевской, 75 и ул. Карасунской, 67, лит. А;
- «Здание музыкального магазина Сарантиди, 1906-1912 годы», г. Краснодар, ул. Красная, 69, лит. Б;
- «Дом жилой, до 1918 г., архитектор А.А.Козлов», г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 86, лит. А;
- «Дом жилой, начало XX в», г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. А;
- «Дом жилой, начало XX в», г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. Б;
- «Табачная фабрика, 1890-1900 годы», г. Краснодар, ул. Карасунская, 77, лит. Б, с пристройками;
- «Магазин братьев Богарсуковых, 1913 г., архитектор А.А. Козлов», г. Краснодар, ул. Красная, 76, лит. В;
- «Пятая женская гимназия Хрусталевой, 1906-1910 годы», г. Краснодар, угол ул. Красноармейской, 61 и ул. им. Чапаева, 85, лит. А, А1, А2, с пристройками;
- «Дом жилой врача С.Г. Михалева, начало XX в», г. Краснодар, угол ул. Красной, 82 и ул. им. Чапаева, 85, лит. А;
- «Дом жилой с торговыми помещениями, начало XX в», г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А, а, а1;
- «Обувная фабрика, 1900-1911 годы», г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64, лит. А, часть лит. Б, лит. б, лит. А4;
- «Дом жилой, 1908-1910 годы», г. Краснодар, ул. Красноармейская, 68, лит. А;
- «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже, 1900-1911 годы», г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3;
- «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже, 1900-1911 годы», г. Краснодар, ул. Красноармейская, 58, лит. А, А1, а2, а4;
- «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже, 1905-1910 годы», г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69, лит. А, А1;
- «Дом жилой, конец XIX в. Здесь в 1900-е годы действовал марксистский кружок», г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 79 и ул. Коммунаров, 63, лит. А;
- «Краснодарский дом книги», 1974 г., г. Краснодар, угол ул. Красной, 41-43-45 и ул. им. Гоголя, 64, лит. А, А1, А2, А3;
- «Дом жилой купцов Аведовых, 1900-1908 годы», г. Краснодар, ул. Гимназическая, 61, лит. Г, Г1;
- «Дом жилой врача А.Я. Рохлина, 1890-1900 годы», г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 50, лит. Б, Б1;
- «Комплекс водолечебницы врача Л.Л. Эйниса: водолечебница; дом жилой, 1900–1910 годы», г. Краснодар, угол ул. Рашпилевской, 61 и ул. им. Гоголя, 56, лит. А, с пристройками.

Согласно приказу администрации Краснодарского края от 1 марта 2019 г. № 26-КН «Об утверждении предмета охраны, границ территорий и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края» на территории в границах ул. Красной, ул. Карасунской, ул. Красноармейской, ул. Гоголя в Западном внутригородском округе г. Краснодара находятся ценные объекты

градоформирующей среды:

- «Здание областной чертежной», конец XIX – начало XX вв., ул. Красная, 68;
- «Дом доходный с торговыми помещениями на первом этаже», конец XIX – начало XX вв., г. Краснодар, ул. Красная, 68;
- «Здание ЦУМА», 1953 г., г. Краснодар, ул. Гоголя, 69;
- «Постоялый двор (гостиница) с торговыми помещениями на первом этаже, конец XIX – начало XX вв., ул. Красноармейская, 45;
- «Гостиница с торговыми помещениями на первом этаже», конец XIX – начало XX вв., г. Краснодар, ул. Красноармейская, 45;
- «Гостиница «Новокоммерческая», конец XIX – начало XX вв., г. Краснодар, ул. Красноармейская, 49.

Приказом № 26-КН в отношении ценных объектов градоформирующей среды установлены следующие ограничения:

допускается реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов в части замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций с учетом сохранения конструкций, формирующих исторически достоверный внешний облик.

в случае если ценный градоформирующий объект находится в аварийном состоянии, угрожающем безопасности людей и влекущем физическую утрату самого объекта, допускается его демонтаж с последующим воссозданием в первоначальном облике, на прежнем месте, в материалах аналогичных подлинным.

Также вышеуказанная территория находится в границах исторического поселения город Краснодар в исторической презентационной (парадной) зоне К-3(4). Для зоны ИПЗ К-3(4) предусмотрены следующие требования:

- максимальный процент застройки земельного участка – 65%;
- минимальный процент площади озеленения земельного участка – 15 %;
- максимальная этажность строений, расположенных в периметре квартала – 3 этажа, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала;
- максимальная этажность строений, расположенных внутри квартала – 4 этажа;

максимальная высота строений, расположенных в периметре квартала, от отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза – 12,0 м, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота зданий по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель – высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров – угол наклона 20-40 %;

максимальная высота строений, расположенных внутри квартала, от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) – 15,0 м;

минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала – определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учетом действующих градостроительных норм и правил, но не менее 25,0 м;

объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.) – при проектировании объектов капитального строительства учитывать типологические характеристики окружающей исторической застройки. Для зданий, формирующих уличный фронт застройки,

допускается использование силуэтных акцентов (стилизированных) в надкарнизной части уличных фасадов: парапетных тумб и ограждений, аттиков. Суммарная длина аттиков – до 30 % длины главного фасада. Высота аттиков – пропорционально высоте фасада по аналогии с ценными историческими зданиями. Допускается устройство эркеров и балконов глубиной не более 1,2 м. Количество балконов на фасаде определяется исходя из соотношения, характерных для исторических зданий, в зависимости от историко-архитектурного контекста и функционального назначения объекта капитального строительства. Кровли вальмовые, двускатные с углом наклона 20-40 градусов. Допускается устройство совмещенных (плоских) или комбинированных кровель для объектов капитального строительства высотной от 3-х этажей. В архитектуре угловых зданий должны присутствовать акцентные признаки, отличающие ее от рядовых зданий, рекомендуется использование силуэтных акцентов – башен, шатров и др. Запрет на устройство мансард и высоких кровель с изломом;

архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов) – нейтральное стилистическое решение, допускается тактичное (умеренное) заимствование исторических архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов. В фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать пропорции, масштаб и ритм, характерные для исторических зданий;

основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проемов, козырьки – допускается применение современных материалов, аналогичных традиционным или имитирующих их. Для фасадов: оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами. Для кровель: окрашенные из металлического непрофилированного листа с фальцевыми соединениями; допускается применение современных рулонных материалов. Для окон и дверей: деревянные окрашенные (тонируемые) или имитация деревянных поверхностей. Запрещается использование нетрадиционных материалов – фасадных панелей, керамогранита, сайдинга, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика и пр.;

элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы) – устройство покрытий и отмосток в материалах аналогичных традиционным или имитирующих их, установка ограждений по историческим красным линиям или межевым границам: прозрачных (неглухих) – высотой не более 2,0 м; комбинированных – высотой не более 1,6 м, выполненных с учетом общей стилистики, пропорций исторических типов оград. Материалы: кирпич с оштукатуриванием или покраской, лицевой красно-коричневый кирпич; металлические кованые (или имитирующие ковку) решетки;

ограждения в части наружного освещения – установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, соответствующего характеристикам исторической архитектурной среды;

ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций – запрещается прокладка инженерных коммуникаций (сетей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, отвода канализационных стоков) наземным и подземным способом; разрешается размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам, с учетом характера сложившейся застройки;

требования к размещению инженерного оборудования – запрещается

установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, строений и сооружений, формирующих территории общего пользования, за исключением случаев, когда их установка предусмотрена проектным решением, учитывающим архитектурные особенности здания.

В соответствии с ст. 59 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон), в историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения – здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовыми решениями и декоративными элементами, планировочная и объемно-пространственная структура, композиция и силуэт застройки, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), композиционно-видовые связи (панорамы).

В соответствии с п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, проекты планировки территории должны быть разработаны с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий (зон охраны объектов культурного наследия). Материалы по обоснованию проектов планировки территории, в соответствии с требованиями п. 5 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, должны содержать схему границ территорий объектов культурного наследия и схему границ зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно приказу администрации Краснодарского края от 03.04.2019 № 54-кн «Об утверждении положения о порядке согласования проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных применительно к территориям исторических поселений регионального значения (далее – приказ № 54-кн), критериями согласования управлением проекта планировки и межевания территории являются:

а) соответствие проекта планировки и межевания территории утвержденному предмету охраны исторического поселения;

б) наличие в проекте планировки и межевания территории сведений об объектах культурного наследия и обо всех исторически ценных градоформирующих объектах исторического поселения, предусмотренных п. 2 статьи 59 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

в) отсутствие в проекте планировки и межевания территории неполных, недостоверных или неточных сведений.

На картографических материалах проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Западном внутригородском округе города Краснодара обозначены известные по архивным и учетным данным объекты культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также

ценные объекты градостроительной среды.

На основании вышеизложенного, и, в соответствии с п. 8 приказа № 54, управление согласовывает проект планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Западном внутригородском округе города Краснодара, в соответствии с представленными материалами, при условии соблюдения требований действующего законодательства.

Дополнительно сообщаем, что в случае проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на рассматриваемой территории, необходимо до начала их проведения, обратиться в управление для получения соответствующего согласования.

Начальник управления



Р.В. Семихатский