

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проекта межевания
территории), расположенной в станице
Старокорсунской, АОЗТ "Нива-1", в
Старокорсунском сельском округе муниципального
образования город Краснодар**

663/2021 - ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2021

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Евтушенко Ирина Валерьевна

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проекта межевания
территории), расположенной в станице
Старокорсунской, АОЗТ "Нива-1", в
Старокорсунском сельском округе муниципального
образования город Краснодар**

663/2021 - ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка

Том 1
(лист 1)

Директор

ГИП /ГАП





В.В. Решетняк

Д.Е. Сечь

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>663/2021-ДПТ - С1</p> <p>663/2021-ДПТ - ПЗ 1</p>	<p>Содержание тома 1</p> <p>Основная часть Положения о территориальном планировании</p> <p>Введение 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планиров-</p>	

663/2021-ДПТ- С1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недрж	Подпись	Дата
ГИП/ГАП		Сечь			01.21
Вед. спец.		Коломиец			01.21
Содержание тома					
Стадия		Лист	Листов		
ППТ		1	2		
МБУ «Институт Горкадастрпроект»					

ки территории в соответствии настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

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

1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

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

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

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов,

включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

3. Красные линии

Проект планировки территории. Графическая часть

663/2021-ДПТ -лист 1

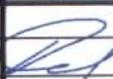
Чертеж планировки территории. М 1:2000

663/2021-ДПТ/ЛО - С1

Лист

3

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Приме- чание
1	663/2021-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планирова- нии Графическая часть	
2	663/2021-ДПТ (листы 2-9)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	663/2021-ДПТ (листы 10-11)	Проект межевания территории Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	

						663/2021-ДПТ-СГ		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	1	1
ГИП		Сечь Д.Е.			01.21	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Состав градостроительной документации		

Введение

Основные положения о планировке территории изложены в ст.42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ ст.32;
- Свода правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78;
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

663/2021 - ДПТ - ПЗ 1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
ГАП		Сечь			01.21
Вед. спец.		Коломиец			01.21
Н.контроль		Сечь			01.21
Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка					
		Стадия	Лист	Листов	
		ДПТ	1	17	
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;
- Генерального плана развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар".

Исходные данные:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 23.12.2020г. № 5642 «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проекта межевания территории), расположенной в станице Старокорсунской, АОЗТ "Нива-1", в Старокорсунском сельском округе муниципального образования город Краснодар»;
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее - ИСОГД):
 - от 22.01.2021г. №29/620-1;
 - от 22.01.2021г. №29/633-1;
 - от 22.01.2021г. №29/635-1;
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 24.01.2020 № 78-19-798/20.
- Письмо МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г.Краснодар от 01.02.2021 № 75/71-П1;
- Ответ на письмо от 01.02.2021 № 75/71-П1 (гарантийное письмо Евтушенко И.В).

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Документация по планировке территории разработана на территорию общей площадью 6 га, расположенную в станице Старокорсунской, в Старокорсунском сельском округе муниципального образования город Краснодар, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0433009:2375, 23:43:0433009:2376.

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории предусмотрены жилые зоны (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Документация по планировке территории полностью соответствует генеральному плану развития МО г.Краснодар.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, граница проектируемой территории расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара – Ж.1.2.

Параметры застройки территории (зона Ж.1.2):

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м, (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства и земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства - 600/2500 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными и краевыми законами, - в размерах, определенных в указанных нормативных актах);

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

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

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

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

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

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

6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

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

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

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

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

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

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании

действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, а также определены основные параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети, заложенная в генеральном плане МО город Краснодар.

Проектом предусмотрено размещение объектов капитально строительства индивидуальной жилой застройки.

Плотность застройки территории

Для расчетов принимается только территория квартала (брутто) занятая объектами жилого назначения (приложение Б, СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Территория в границах элементов планировочной структуры, принятая для расчета населения, составляет 4,7 га.

Расчетное население, согласно проектному решению, составляет 328 человек ($76 \cdot 3 = 228$, где 76-планируемое количество земельных участков, 3-принятое количество человек на один земельный участок).

Расчет плотности населения.

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

$$228 \text{ чел}/4,7 \text{ га} = 49 \text{ чел/га.}$$

Где: 228чел – расчетное население в границах проектируемой территории
4,7га – территория в границах элементов планировочной структуры (принятая для расчета населения).

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

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

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

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

1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Обеспечение коммунальной инфраструктуры

Проектируемые объекты капитального строительства индивидуальной жилой застройки обеспечиваются:

- электроснабжением – от ближайшей ТП;
- водоснабжением – источником являются кольцевые сети водопровода Ø325 мм или индивидуально из скважины в каждом жилом доме;
- водоотведением – от проектируемой застройки предусматривается в планируемую к размещению сеть (точки присоединения принимаются за границами земельных участков) или индивидуально в септик в каждом жилом доме;
- теплоснабжением – индивидуально в каждом жилом доме.

Обеспечение транспортной инфраструктуры

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

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

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

ских показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся.

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Этапы проектирования объектов капитального строительства

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи

Красные линии в районе проектируемой территории не утверждены.
 Проектом предусматривается установление красных линий.

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

Таблица 1

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	479670.8	1402076.64
2	479643.75	1402089.9
3	479621.8	1402100.67
4	479600.31	1402111.2
5	479579.28	1402121.51
6	479558.64	1402131.63
7	479538.41	1402141.55
8	479518.54	1402151.29
9	479499.03	1402160.86
10	479479.84	1402170.26
11	479460.98	1402179.51
12	479442.14	1402188.75
13	479456.15	1402214.47
14	479474.24	1402205.09
15	479492.88	1402195.43
16	479511.85	1402185.6
17	479531.14	1402175.61
18	479550.78	1402165.43
19	479570.79	1402155.07
20	479591.17	1402144.5
21	479611.98	1402133.72
22	479633.21	1402122.72
23	479654.92	1402111.47
24	479682.1	1402097.39

№ точек	Координаты	
	X	Y
-	-	-
25	479708.68	1402146.18
26	479706.98	1402143.06
27	479697.41	1402125.49
28	479687.84	1402107.93
29	479658.94	1402122.9
30	479641.19	1402132.1
31	479623.43	1402141.3
32	479605.67	1402150.5
33	479587.91	1402159.71
34	479570.16	1402168.91
35	479552.4	1402178.11
36	479534.64	1402187.31
37	479516.88	1402196.51
38	479499.13	1402205.71
39	479512.93	1402232.35
40	479526.73	1402258.99
41	479544.49	1402249.78
42	479562.25	1402240.58
43	479580	1402231.38
44	479597.76	1402222.18
45	479615.52	1402212.98
46	479633.28	1402203.78
47	479651.03	1402194.58
48	479668.79	1402185.37
49	479686.55	1402176.17
50	479716.55	1402160.63
-	-	-
51	479746.56	1402215.72





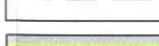
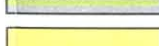

№ точек	Координаты	
	X	Y
52	479741.43	1402206.3
53	479731.86	1402188.73
54	479722.29	1402171.17
55	479692.07	1402186.83
56	479674.31	1402196.03
57	479656.55	1402205.23
58	479638.8	1402214.43
59	479621.04	1402223.63
60	479603.28	1402232.83
61	479585.52	1402242.04
62	479567.77	1402251.24
63	479550.01	1402260.44
64	479532.25	1402269.64
65	479546.05	1402296.28
66	479559.86	1402322.91
67	479577.61	1402313.71
68	479595.37	1402304.51
69	479613.13	1402295.31
70	479630.89	1402286.11
71	479648.64	1402276.91
72	479666.4	1402267.7
73	479684.16	1402258.5
74	479701.92	1402249.3
75	479719.67	1402240.1
76	479751	1402223.87
-	-	-
77	479471.71	1402243.02
78	479482.18	1402262.23
79	479492.8	1402281.74



№ точек	Координаты	
	X	Y
80	479503.6	1402301.57
81	479514.58	1402321.73
82	479516.59	1402325.43
83	479525.04	1402340.95
84	479549.2	1402328.43
85	479539.13	1402309.01
86	479528.58	1402288.63
87	479518.19	1402268.59
88	479507.97	1402248.87
89	479497.91	1402229.45
90	479488.47	1402211.23
91	479461.89	1402225
-	-	-
92	479784.44	1402285.26
93	479774.86	1402267.67
94	479765.85	1402251.13
95	479756.74	1402234.41
96	479725.2	1402250.75
97	479733.95	1402267.66
98	479742.62	1402284.38
99	479751.3	1402301.07
-	-	-
100	479740.46	1402306.24
101	479731.53	1402289.06
102	479714.54	1402256.28
103	479697.23	1402265.25
104	479679.91	1402274.22
105	479662.6	1402283.19
106	479645.29	1402292.16

№ точек	Координаты	
	X	Y
107	479662.27	1402324.94
108	479670.01	1402339.85
-	-	-
109	479659.18	1402345.02
110	479651.19	1402329.61
111	479636.01	1402300.35
112	479619.85	1402308.72
113	479603.69	1402317.09
114	479585.23	1402326.66
115	479566.77	1402336.22
116	479580.05	1402361.86
117	479588.73	1402378.63
-	-	-
118	479577.89	1402383.8
119	479566.8	1402362.39
120	479556.1	1402341.75
121	479532.22	1402354.13
122	479543.35	1402374.55
123	479554.47	1402394.97



Условные обозначения

-  граница проектируемой территории
-  граница земельного участка, согласно сведений ГКН, номер 23.43.0433009.2375
-  границы образуемых земельных участков
-  утверждаемые красные линии
-  линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
-  улично-дорожная сеть (проектируемые проезды)
-  границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки

						663/2021-ДПТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проекта межевания территории), расположенной в станице Старокорсунской, АОЗТ "Нива-1", в Старокорсунском сельском округе муниципального образования город Краснодар			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сечь Д.Е.			01.21		ППТ	1	
Вед. спец.		Коломиец Н.С.			01.21	Чертеж планировки территории М 1:2000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Н.контр.		Сечь Д.Е.			01.21				