

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ  
КОРРЕКТИРОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО  
РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО К УЛИЦЕ ВОСТОЧНО-  
КРУГЛИКОВСКОЙ, В ПРИКУБАНСКОМ ВНУТРИГОРОДСКОМ  
ОКРУГЕ ГОРОДА КРАСНОДАРА**

(Подготовка документации по постановлению администрации муниципального образования  
город Краснодар № 2404 от 10.06.2016)

**18038 – ППТ.1**

**Том 1**

**Основная часть проекта планировки территории**

**Краснодар, 2019 г.**

Заказчик:  
ООО «Инвестстрой»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ  
КОРРЕКТИРОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО  
РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО К УЛИЦЕ ВОСТОЧНО-  
КРУГЛИКОВСКОЙ, В ПРИКУБАНСКОМ ВНУТРИГОРОДСКОМ  
ОКРУГЕ ГОРОДА КРАСНОДАРА**

(Подготовка документации по постановлению администрации муниципального образования  
город Краснодар № 2404 от 10.06.2016)

**18038 – ППТ.1  
Том 1**

**Основная часть проекта планировки территории**

Директор

С.Г. Галкин

Главный инженер проекта

А.И. Черноусов

**Краснодар, 2019 г.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
В ЦЕЛЯХ КОРРЕКТИРОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ЖИЛОГО РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО К УЛИЦЕ ВОСТОЧНО-  
КРУГЛИКОВСКОЙ, В ПРИКУБАНСКОМ ВНУТРИГОРОДСКОМ  
ОКРУГЕ ГОРОДА КРАСНОДАРА.**

**Том I. Основная часть проекта планировки территории.**

**ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ**

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том I. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории.	-
2	Положения об очередности планируемого развития территории	
3	Исходные данные для проектирования	
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж планировки территории	1:5 000
<b>Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Анализ территории разработки проекта планировки	-
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;	
3	Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности 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;	
5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды;	
6	Обоснование очередности планируемого развития территории;	
<b>Графическая часть</b>		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:10 000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:4 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:4 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети	1:4 000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:4 000
6	Схема вертикальной планировки территории инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:4 000

## **ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	4
1.1. Планировочное решение.....	4
1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	5
1.3. Характеристики плотности и параметров застройки.....	6
1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	7
<i>1.4.1. Транспортная инфраструктура.</i>	
<i>1.4.2. Социальная инфраструктура.</i>	
<i>1.4.3. Коммунальная инфраструктура.</i>	
 РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	 9
 РАЗДЕЛ 3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....	 11

## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Внесение изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории осуществляется в связи с изменением принципиального подхода к функциональному назначению рассматриваемой территории, изменение планируемой многоэтажной многоквартирной жилой застройки в территорию общественного назначения, на которой предполагается размещение парка, оснащенного всеми необходимыми для круглогодичного функционирования парка, объектами капитального строительства, а также в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- 2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Корректировка документации по планировке территории выполняется на основании документов, являющихся приложением к текстовой части тома 1 «Основная часть проекта планировки территории», перечень которых расположен в разделе 3, а также нормативных и технических документов, действующих на территории МО г. Краснодар на момент разработки документации по планировке территории, а также на основании инженерных изысканий к документации по планировке территории:

1. Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям № 01-10-19, выполненных ООО «БИЛДИНГГЕОСЕРВИС» в 2019 г.
2. Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям № 01-10-19.2, выполненные ООО «БИЛДИНГГЕОСЕРВИС» в 2019 г.
3. Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям № 01-10-19.3, выполненные ООО «БИЛДИНГГЕОСЕРВИС» в 2019 г.
4. Технический отчет по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям № 01-10-19.4, выполненные ООО «БИЛДИНГГЕОСЕРВИС» в 2019 г.

## РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

В результате принятых проектных решений утвержденная транспортная инфраструктура и красные линии элементов планировочной структуры корректируются с изменением трассировки магистралей улично-дорожной сети, линейных объектов. Объекты капитального строительства жилого и социального назначения исключены из проекта.

### **1.1 Планировочное решение.**

В границах документации по планировке территории предусмотрено размещение объекта для отдыха городского населения – парка с крупными включениями густых зеленых насаждений, водным объектом и сооружениями, предназначенными для обслуживания парка и формирование комфортабельных условий для отдыха горожан посредством рационального функционального зонирования, обеспечивающего развитие ландшафтообразующей и оздоровительной функций территории, повышение рекреационной привлекательности территории с учётом сложившейся архитектурно-планировочной структуры всего жилого района прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, а так же увязку с основной доминантой данной территории - футбольным стадионом для проведения домашних матчей ФК «Краснодар». В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на листе-5 «Варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории», представлено объемно-пространственное решение застройки, на котором указаны ориентировочная посадка всех планируемых к размещению объектов капитального строительства, на последующих стадиях разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться и видоизменяться, так же может и видоизменяться концепция в целом, в зависимости от определяющей функции территории в системе природно-экологического каркаса формируемого парка. Концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения и предназначения планируемой территории в городском пространстве и задач, а также с учетом пожеланий, сформулированных заказчиком.

Основные функции формируемого парка:

- ландшафтообразующая — способность поддерживать процессы, определяющие структуру и организацию естественных систем;
- оздоровительная—способность оказывать благоприятное физиологическое и психоэмоциональное воздействие на организм человека;
- рекреационная—способность обеспечивать условия для кратковременного или длительного отдыха горожан;
- природоохранная — способность противостоять негативным внешним воздействиям, стабилизировать качество городской среды, снижать интенсивность антропогенных воздействий.

Для развития рекреационной функции парковой территории проект планировки предусматривает формирование следующих функционально-планировочных зон: культурно-просветительской, спортивной, тихого отдыха, детского отдыха, отдыха на воде. В каждой зоне предложено построить объекты, непосредственно связанные с рекреационной деятельностью, а также с обслуживанием рекреационной территории.

Планировочная организация территории выполнена с учетом наличия зон с особыми условиями использования территорий.

Пространственная дифференциация территории проводилась с учётом достижения полифункционального режима использования территории парка.

Планировочная структура парка не имеет жесткой структуры, но при этом основные направления движения ярко выражены и связывают между собой основные точки тяготения для городского населения.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования, произведенные отводы и структура улично-дорожной сети, корректируемая в составе генерального плана МО город Краснодар.

## **1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.**

В рамках формируемой территории предусмотрено строительство парка с объектами спортивного, общественного и досугового назначения, а также различными инженерными сооружениями, размещение которых на территории обеспечивает бесперебойное функционирование территории.

Также на рассматриваемой территории выделены зоны размещения автотранспорта, в рамках которых расположены открытые площадки для стоянки транспортных средств посетителей домашних матчей ФК «Краснодар», комплекса тренировочных полей и гостей парка.

Проект планировки предполагает выполнение комплексного благоустройства территории, прокладку новых аллей и дорожек с устройством наружного освещения, установку малых архитектурных форм и декоративное озеленение. Местоположение всех объектов капитального строительства будет определено на последующих стадиях проектирования.

В томе 1 (18038-ППТ.1) на листе 1 «Чертеж планировки территории» указаны зоны возможного размещения объектов капитального строительства различного функционального назначения, принятые в соответствии с правилами землепользования и застройки (далее по тексту ПЗЗ) МО город Краснодар в действующей редакции, где в отношении образуемых земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальной зоны установлены градостроительные регламенты использования территории.

### **1.3. Характеристики плотности и параметров застройки территории.**

В связи с тем, что основные планируемые к размещению на данной территории объекты капитального строительства – это открытые плоскостные спортивные сооружения, водные поверхности (фонтаны, каскады и т.п.), озелененные территории с включением в них объектов обслуживания и инженерного обеспечения территории), предельные параметры плотности на территории ограничены установленными в ПЗЗ МО город Краснодар, местными нормативами градостроительного проектирования и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», где коэффициент застройки для многофункциональной общественно-деловой не превышает 1,0 и коэффициент плотности застройки не превышает 3,0, при этом коэффициент застроенности территории не более 60%.

Согласно п.9.16 СП 42.13330.2016 расчетная численность единовременных посетителей парков зон отдыха следует принимать не более 70 человек/га.



Всего территория планируемой парковой зоны в красных линиях составляет 1 211 277 м<sup>2</sup> (в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства), в том числе территории спортивных полей, которые переносят - 91 435 м<sup>2</sup>, куда включена площадь= 178 208 м<sup>2</sup> - в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства после выноса сетей газопровода высокого давления 1,2 МПа диаметр 275 мм, 500 м, 700 м в границах земельных участков 23:43:0000000:18630 и 23:43:0000000:18631 в соответствии с Соглашением между ООО "Инвестстрой" и ОАО АПСК "Гулькевический" от 14.11.2018 года, а также после перекладки ВЛ 110 кВ и ВЛ 10 кВ в кабель в соответствии с Письмом заказчика №1744/19 от 19.09.2019 года. Т.о территория, предназначенная непосредственно для свободной парковой зоны, составляет – 941 634 м<sup>2</sup> (- 94 га).

Согласно п.9.16 СП 42.13330.2016 расчетная численность единовременных посетителей парков зон отдыха следует принимать не более 70 человек/га, следовательно, посещаемость парка в пиковый период составляет 6 580 человек.

#### **1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

##### ***1.4.1. Транспортная инфраструктура.***

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, которая получила свое отражение при внесении изменений в генеральный план МО город Краснодар. Проектом предусмотрены изменение и установка новых красных линий, параметров улично-дорожной сети, трассировка основных магистралей, исключаяющих транзитное движение автотранспорта по территории парка.

На сегодняшний день проектируемая территория обслуживается улицами Тихорецкая, Восточно-Кругликовская, им. 40 лет Победы. В результате внесения изменений в генеральный план МО город Краснодар предполагается строительство дублера ул. Тихорецкой, вдоль полосы отвода железной дороги с учетом существующих инженерных коммуникаций и расширением существующего проезда вдоль гаражей, а также строительство, в меридиональном направлении на продолжении улицы Солнечной через Восточную Промзону с пересечением железной дороги в разных уровнях по путепроводу с выходом на ул. Лизы Чайкиной, связывая северную и южную часть города. На пересечении ул. Восточно-Кругликовской и Тихорецкой предусмотрено строительство 2-х уровневой развязки.

Внутри самого участка предусмотрено строительство основных проездов и технических подъездов к инженерным объектам.

В соответствии с заданием заказчика (что получило отражение в задании на проектирование), проектом предусмотрена корректировка местоположения парковочных мест с сохранением общего баланса парковок.

Для посетителей парка (6580 человек), в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования МО город Краснодар необходимо 1316 машино-мест.

В связи с тем, что большую часть времени парковки будут заняты посетителями парка, лишь в момент проведения матчей (раз в 2 недели), на них будет предусмотрена парковка автотранспорта болельщиков.

Всего запроектировано - 3604 мест для гостевых стоянок автотранспорта, в том числе:

- по ул. Тихорецкой (дублер) - общим количеством 1460 мест;
- с востока в районе ул. Планерной - 30 мест;
- в северо-восточной части парка, на проектируемой парковке - 600 мест;
- в северной части парка в районе ул. Владислава Посадского парковка - 1514 мест.

Местоположение парковок указано на листе 4 тома 2 «Материалов по обоснованию проекта планировки». На дальнейших стадиях проектирования будет определено точное местоположение и количество машиномест предполагаемых для строительства, при соблюдении общих нормативных параметров.

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено 100% обеспечение посетителей местами для временного хранения автотранспортных средств.

#### ***1.4.2. Социальная инфраструктура.***

В связи с тем, что на рассматриваемой территории не предусмотрено размещение жилых домов, объектов социальной инфраструктуры необходимых для обеспечения рассматриваемой территории так же не планируется.

На рассматриваемом участке уже есть действующая детская спортивная школа ФК «Краснодар», в результате корректировок тренировочные поля академии будут трансформированы и перенесены в северную часть рассматриваемой территории.

### ***1.4.3. Коммунальная инфраструктура.***

Решения по инженерному оборудованию территории проектируемого района выполнены на основании технических соображений собственника земельных участков.

Проектом предусмотрено:

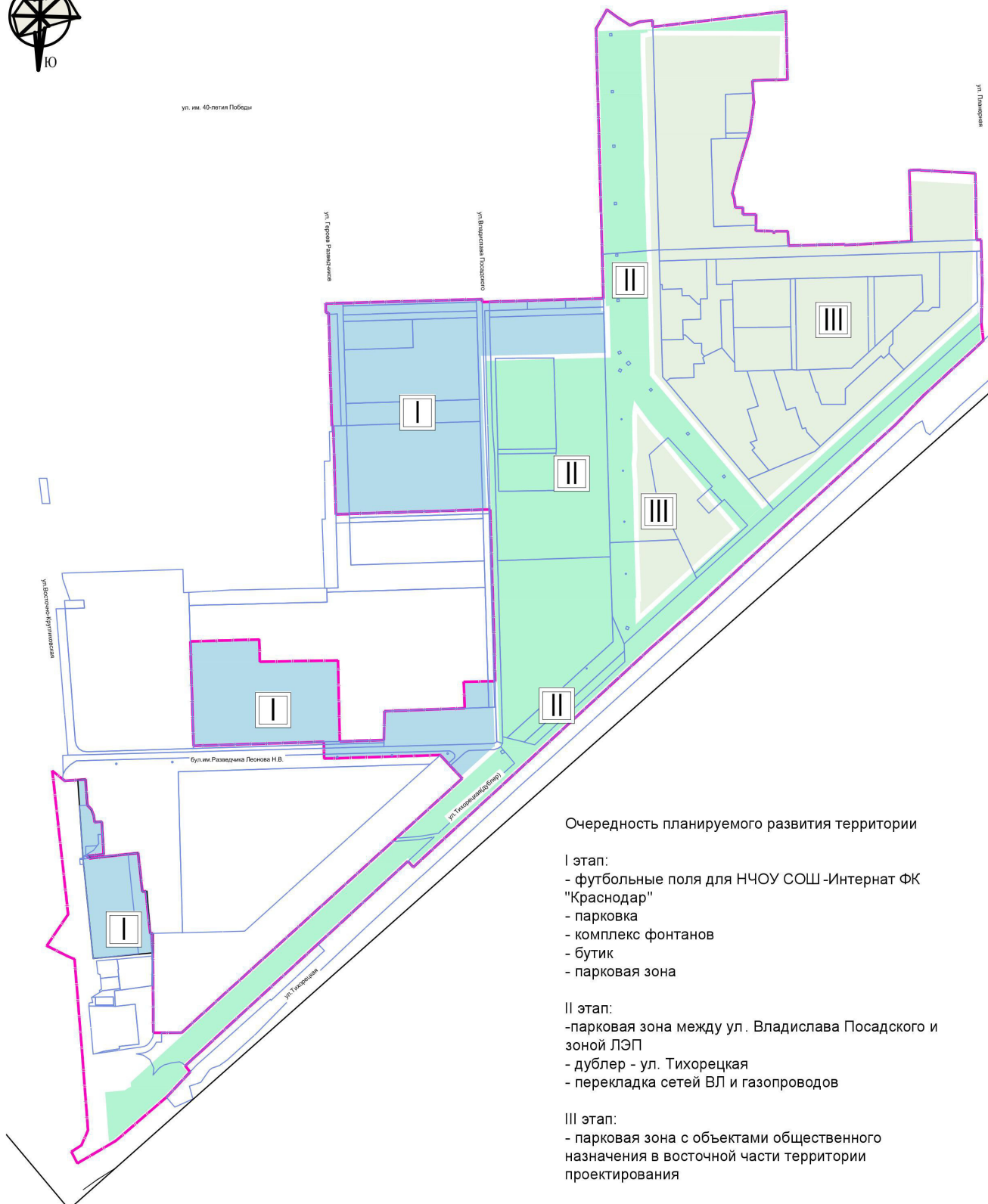
- водоснабжением от проектируемого водозабора, располагаемого в восточной части участка;
- подключение проектируемых объектов к городской хозяйственно-бытовой канализации в западной части участка;
- отведение дождевых стоков в городские сети ливневой канализации в западной части участка;
- электроснабжение от проектируемой распределительной подстанции в юго-западной части участка с подключением общей сети ПС 110/10 КЗ;
- теплоснабжение от проектируемой котельной, расположенной в северной части участка с подключением к городским сетям газоснабжения с северной стороны участка от ГРП 4;
- телефонизация и радиофикация от сетей стадиона ФК «Краснодар».

На дальнейших стадиях проектирования будет выполнено размещение ТП и КНС, с учетом их рационального размещения на территории с учетом посадки объектов капитального строительства и формируемых групп деревьев.

## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В связи с тем, что осваивать данный земельный участок планируется в течение продолжительного времени заказчиком предусмотрено трехэтапное развитие территории, в соответствии с прилагаемой схемой.

Наименование объекта капитального строительства (ОКС) или участков территории	Наименование этапа		
	проектирование	строительство	реконструкция
Футбольные поля для НЧОУ СОШ – интернат ФК «Краснодар»	1	1	-
Парковка	1	1	-
Комплекс фонтанов	1	1	-
Бутик	1	1	-
Парковая зона (в районе улицы Разведчика Леонова Н. В.)	1	1	-
Парковая зона (между улицами Владислава Посадского и зоной ЛЭП)	2	2	-
Дублер улицы Тихорецкая	2	2	-
Перекладка сетей ВЛ и газопровода	2	2	-
Парковая зона с объектами общественного назначения в восточной части территории проектирования.	3	3	-



### РАЗДЕЛ 3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

1) Постановление о разрешении подготовки проекта планировки территории в целях корректировки проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара № 2404 от 10.06.2016 г.

2) Протокол № 9 заседания рабочей группы по вопросу рассмотрения документации по планировке территории муниципальных образований Краснодарского края от 19 августа 2019 г.

3) Техническое задание на подготовку документации по планировке территории в районе улиц Восточно-Кругликовская, им. Разведчика Леонова Н.В., Тихорецкая в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

4) Письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-19-4813/19 от 24.04.19

5) Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) № 29/3503-1 от 02.04.2019 г, № 29/3519-1 от 02.04.2019 г, 29/3501-01 от 02.04.2019, № 29/3537-1 от 03.04.2019 г, 29/3502-1 от 02.04.2019 г, 29/3500-1 от 02.04.2019 (прилагаются в электронном виде на диске).

6) Сведения ЕГРН на проектируемые земельные участки (прилагаются в электронном виде на диске).



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД КРАСНОДАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.06.2016

№ 2404

г. Краснодар

О разрешении подготовки документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 24.09.2015 № 6613 «Об утверждении документации по планировке территории в части внесения изменений в проект планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара» утверждена документация по планировке территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

В соответствии со статьями 41, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 45 Устава муниципального образования город Краснодар и на основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Инвестстрой» по с т а н о в л я ю:

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «Инвестстрой» подготовку документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в соответствии с действующим законодательством.

2. Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестстрой» обратиться в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для согласования технического задания на подготовку документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

3. Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (Медведев):

3.1. Осуществлять техническое сопровождение подготовки документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, в рамках своей компетенции.

3.2. После представления обществом с ограниченной ответственностью «Инвестстрой» документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, осуществить её проверку на соответствие требованиям градостроительного законодательства.

4. Информационно-аналитическому управлению администрации муниципального образования город Краснодар (Тычинкин) в течение трёх дней опубликовать официально настоящее постановление в установленном порядке.

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

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования город Краснодар Е.М.Наумова.



Глава муниципального образования город Краснодар

В.Л.Беланов

10-0

10-0

УТВЕРЖДАЮ

Первый заместитель главы администрации  
(губернатора) Краснодарского края

А.А. Алексеенко

« 19 » августа 2019 года

### ПРОТОКОЛ № 9

заседания рабочей группы по вопросу рассмотрения документации по  
планировке территорий муниципальных образований Краснодарского края

13 августа 2019 года  
16.00

г. Краснодар  
ул. Кузнечная, 6, каб. 917

#### Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| Рысин<br>Юрий Владимирович     | – руководитель   |
| Устроева<br>Александра Юрьевна | – первый заместитель руководителя, председатель<br>рабочей группы                                      |
| Анозов<br>Янис Павлович        | – начальник отдела градостроительного развития<br>территорий   |
| Кольцов<br>Павел Юрьевич       | – заместитель начальника отдела<br>градостроительного развития территорий,<br>секретарь рабочей группы |

#### ГКУ КК «Архитектурно-градостроительный центр»

- |                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Лащенко<br>Александр Максимович | – руководитель |
|---------------------------------|----------------|

#### Администрация муниципального образования город Краснодар

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Сухов<br>Борис Борисович | – заместитель директора, начальник отдела<br>организационно-правового обеспечения<br>департамента строительства |
|--------------------------|---|



Машталир  
Наталья Александровна – заместитель директора, начальник отдела городской среды департамента архитектуры и градостроительства

**Руководители проектных и строительных организаций,  
члены рабочей группы**

Галкин  
Семен Георгиевич – директор ООО «АТЭК»

Черноусов  
Александр Иванович – заместитель директора ООО «АТЭК»

Мирошников  
Федор Иванович – главный архитектор проекта ООО «АС-Проект»

Кузнецов  
Сергей Дмитриевич – директор ООО «РК Проект»

**ООО «Инвестстрой»**

Анфигенова  
Галина Александровна – руководитель отдела девелопмента

Гражданкин  
Артем Андреевич – главный инженер проекта

ВострокнUTOва  
Екатерина Олеговна – начальник юридического отдела

Мирошниченко  
Евгения Евгеньевна – юрисконсульт

**1. Рассмотрение документации по планировке территории в районе улиц Восточно-Кругликовская, им. Разведчика Леонова Н.В., Тихорецкая в Прикубанском внутригородском округе города Краснодар. Разработчик – ООО «АТЭК».**

Площадь проектирования составляет 147 га, из которых 105 га предусмотрено для объектов капитального строительства и озеленённых территорий, 42 га для объектов транспортной и инженерной инфраструктуры. Развитие территории предусматривается поочерёдно. В 1-ой очереди строительства предусматривается перенос тренировочных полей, строительство стадиона ориентировочно на 8000 зрителей, устройство парковки на 2100 мест, строительство фонтанного парка. Последующие очереди строительства, включающие в себя развитие инженерно-транспортной инфраструктуры,

парковой зоны с объектами обслуживания и досуга населения, определяются в ходе поэтапного освоения проектируемой территории. Общее количество машино-мест на парковках предусматривает 3500 машино-мест.

Проектом предлагается:

строительство дублера ул. Тихорецкой вдоль полосы отвода железной дороги с учетом существующих инженерных коммуникаций с расширением существующего проезда;

организация пешеходного входа в формируемую парковую зону со стороны стоянок. С этой целью по улицам им. Разведчика Леонова Н.В. и ул. Генерала Трошева на рассматриваемом участке проектируются пешеходные связи с возможностью проезда спецтранспорта;

перенос перспективной улицы общегородского значения меридионального направления на продолжении ул. Генерала Трошева на участке внесения изменений в генеральный план с формированием новой улицы проектируется на продолжении ул. Солнечной через Восточную промышленную зону с пересечением железной дороги в разных уровнях по путепроводу с выходом на ул. Лизы Чайкиной, сохраняя и обеспечивая меридиональную связь по общегородской перспективной автомагистрали, связывая южную и северную части города;

организация развязки на пересечении ул. Восточно-Кругликовской и ул. Тихорецкой;

изменение зоны транспортной инфраструктуры с организацией правого поворота на пересечении ул. Школьной и ул. Восточно-Кругликовской в сторону ул. Тихорецкой;

для связи с поселком Плодородный предусмотрена транспортная развязка на пересечении ул. Планерной и проектируемой ул. Тихорецкой с учетом транспортной схемы, заложенной в генеральном плане муниципального образования город Краснодар;

устройство гостевых автостоянок вдоль дублера ул. Тихорецкой и ул. Владислава Посадского.

перекладка воздушных линий электропередачи, проходящих по территории парка (ВЛ 110 и ВЛ 10), в кабель.

### **РЕШИЛИ:**

1.1 Одобрить представленный проект планировки территории с учётом следующих предложений и замечаний:

Рассмотреть возможность размещения парковок в северной и северо-восточной частях территории, вблизи одного из основных входов в парк;

группу парящих фонтанов композиционно связать с озером и пешеходными мостами.

Председатель рабочей группы



А.Ю. Устроева

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

### на подготовку документации по планировке территории в районе улиц Восточно-Кругликовская, им. Разведчика Леонова Н.В., Тихорецкая в Прикубанском ВО города Краснодара

<i>Перечень данных и требований</i>	<i>Содержание данных и требований</i>
1. Вид документации по планировке территории (ДПТ).	Проект планировки территории. Проект внесения изменений в генеральный план города. Инженерные изыскания к документации по планировке территории.
2. Заказчик.	ООО «ИНВЕСТСТРОЙ» Адрес: 350002, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, 185, оф.15; тел. (861) 298-07-20
3. Разработчик (исполнитель) документации по планировке территории.	ООО «АТЭК» Юр. адрес: 350063, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров,31-1. Факт. адрес: 350000, РФ, Краснодарский край г. Краснодар, ул. Гимназическая, 55/1, оф.606; тел./факс: (861) 212-59-88/ 212-59-87.
4. Основание для разработки ДПТ.	1. Статьи 8, 41, 42, 43, 45, 46, 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации. 2. Заказ ООО «ИНВЕСТСТРОЙ» 3. Правоустанавливающие документы на земельные участки. 4. Постановление Администрации МО город Краснодар от 10.06.2016г. № 2404 о разрешении подготовки документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском ВО г. Краснодара. 5. Настоящее техническое задание.
5. Расположение планируемой территории.	Планируемая территория, согласно Приложения № 5 к договору, прилегает к улицам: Восточно-Кругликовская, Тихорецкая (дублер), Разведчика Леонова, Героев-Разведчиков, Владислава Посадского, Генерала Трошева, имени 40-летия Победы, Планерная (пос. Плодородный).
6. Цель разработки ДПТ.	Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения. Объекты федерального и регионального значения не предусматривать.
7. Объект градостроительного планирования или застройки территорий, его основные параметры и характеристики.	Многофункциональная территория, ориентировочной площадью 150 га, для размещения объектов спортивно-рекреационного и паркового назначения, объектов жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры. Проектом планировки территории предусмотреть: • Устройство развязки на пересечении улиц Восточно-Кругликовская,

Перечень данных и требований	Содержание данных и требований
	<p>Тихорецкая (дублер) с использованием путепровода по ул. Тихорецкой;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Расширение существующей проезжей части ул. Тихорецкая (дублер) до 4-х полос с устройством парковочных карманов вдоль северо-западной стороны проезжей части;</li> <li>• Трассировку 4-х полосной дороги в продолжении ул. Тихорецкая (дублер) от ул. Владислава Посадского до ул. Планерная (пос. Плодородный);</li> <li>• Сокращение существующей парковки по ул. Владислава Посадского на 3600 м/мест до 2100 м/мест (ориентировочно);</li> <li>• Размещение парковки на 1500 м/мест на з/у с к/н 23:43:0142047:6762;</li> <li>• Перенос 10-и тренировочных полей (в т.ч. 2-х для тренировки вратарей) с территории прилегающей стадиону и парку на з/у с к/н 23:43:0142047:6763 и 23:43:0142047:6767;</li> <li>• Устройство на территории исключаемых тренировочных полей 4-ой очереди парка с фонтанами;</li> <li>• Размещение на з/у с к/н 23:43:0143021:541 объекта общественно-делового и коммерческого назначения;</li> <li>• В границах улиц Тихорецкая (дублер), Генерала Трошева, имени 40-летия Победы, Планерная (пос. Плодородный) предусмотреть парковую зону с размещением объектов спортивно-рекреационного и досугово-развлекательного назначения;</li> <li>• Коридоры с охранными зонами существующих и планируемых магистральных инженерных коммуникаций.</li> </ul>
<p>8. Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки документации по планировке территории.</p>	<p>Проект планировки территории разрабатывать в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ и в соответствии с требованиями норм градостроительного проектирования Краснодарского края и города Краснодара.</p> <p>Состав текстовых и графических материалов <b>Проекта планировки территории</b> выполнить в соответствии с частями 2, 3 ,4 статьи 42 Градостроительного Кодексе РФ:</p> <p>Часть 2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.</p> <p>Часть 3. <b>Основная часть проекта планировки территории</b> включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются: <ol style="list-style-type: none"> <li>а) красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;</li> <li>б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;</li> <li>в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</li> </ol> </li> <li>2) 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,</li> </ol>

Перечень данных и требований	Содержание данных и требований
	<p>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 с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;</p> <p>3) 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.</p> <p>Часть 4. <b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b> содержат:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;</li> <li>2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;</li> <li>3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</li> <li>4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;</li> <li>5) схему границ территорий объектов культурного наследия;</li> <li>6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;</li> <li>7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой</li> </ol>

Перечень данных и требований	Содержание данных и требований
	<p>предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;</p> <p>8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;</p> <p>9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);</p> <p>10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;</p> <p>11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;</p> <p>12) обоснование очередности планируемого развития территории;</p> <p>13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;</p> <p><b>Исполнитель</b> передает <b>Заказчику</b> четыре экземпляра разработанной документации в томах и один экземпляр в электронном виде в PDF формате на диске. Для проведения процедуры согласований и утверждения проекта планировки территории <b>Заказчик</b> передает в <b>ДАиГ администрации г. Краснодара</b> один экземпляр разработанной документации в томе и один экземпляр в электронном виде в PDF формате на диске.</p>
9. Последовательность и сроки выполнения работ.	Этапы работ и сроки выполнения определяются на основании договора между <b>Исполнителем</b> и <b>Заказчиком</b> в Календарном плане работ.
10. Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки ДПТ.	<p><b>Заказчик</b> предоставляет <b>Исполнителю</b> следующую исходную информацию (жирным шрифтом выделены материалы, необходимые для начала работ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>граница территории для подготовки ППТ;</b></li> <li>– <b>правоустанавливающие документы на земельные участки;</b></li> <li>– Сведения ЕГРН (кадастровые выписки) на з/у в границах проектирования;</li> <li>– сведения ИСОГД на земельные участки (все разделы, за исключением 1-го, 2-го и 3-го);</li> <li>– <b>топографическая съемка (архивная);</b></li> <li>– технические условия (соображения) на инженерное</li> </ul>

Перечень данных и требований	Содержание данных и требований
	<p>оборудование территории;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- постановление администрации о разрешении подготовки проекта планировки территории;</li> <li>- постановление администрации о разрешении подготовки проекта внесения изменений в генеральный план МО;</li> <li>- Заключение Управления по охране историко-культурного наследия на з/у;</li> <li>- <b>проектные материалы, учет которых необходим при разработке документации по планировке территории.</b></li> </ul>
11. Порядок организации проведения согласования и утверждения ДПТ.	<p><b>Заказчик</b>, при содействии <b>Исполнителя</b>, осуществляет процедуры согласований, публичных слушаний и утверждения проекта планировки территории.</p>
12. Иные требования и условия.	<p>Документацию по планировке территории выполнить в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Градостроительного кодекса Российской Федерации, в редакции до вступления в силу изменений от 01.01.2017г.;</li> <li>- Изменений в Генеральном плане г. Краснодара;</li> <li>- «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;</li> <li>- Норм градостроительного проектирования г. Краснодара;</li> <li>- Правил землепользования и застройки г. Краснодара;</li> <li>- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;</li> <li>- СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»;</li> <li>- Действующих норм и правил Российской Федерации;</li> <li>- Настоящего технического задания.</li> </ul>

**Исполнитель:**  
**ООО «АТЭК»**

Директор

С.Г. Галкин

Главный инженер проекта

А.И. Черноусов

**Заказчик:**

**ООО «ИНВЕСТСТРОЙ»**

Генеральный директор

С.А. Трунов

Согласовано:

*(Подпись)*



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

Управление ГООКН КК



78-19-4813/19 от 24/04/2019

№ \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
ООО «Инвестстрой»

Трунову С.А.

350002, Краснодар, ул. Леваневского,  
185, оф.15

О направлении информации

Уважаемый Сергей Александрович!

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (далее – управление) рассмотрено Ваше обращение от 15.04.2019 № 441/19 (вх. от 17.04.2019 № 78-8497/19-0) о предоставлении информации об объектах культурного наследия, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами:

23:43:0142047:1174,	23:43:0142047:6750,	23:43:0142047:29909,
23:43:0142047:12886,	23:43:0142047:23306,	23:43:0142047:6768,
23:43:0142047:6766,	23:43:0142047:6764,	23:43:0142047:6762,
23:43:0142047:6763,	23:43:0142047:6767,	23:43:0142047:6765,
23:43:0142047:6759,	23:43:0142047:8504,	23:43:0142047:21434,
23:43:0142047:1221,	23:43:0142047:27711,	23:43:0142047:38243,
23:43:0142047:38283,	23:43:0143022:50,	23:43:0143022:51,
23:43:0143022:49,	23:43:0143022:71,	23:43:0143022:174,
23:43:0143022:175,	23:43:0143022:59,	23:43:0143022:89,
23:43:0143022:1004,	23:43:0143022:56,	23:43:0143022:57,
23:43:0143022:993,	23:43:0143022:55,	23:43:0143022:994,
23:43:0143022:995,	23:43:0143022:996,	23:43:0143022:997,
23:43:0143022:91,	23:43:0143022:1000,	23:43:0143022:58,
23:43:0143022:999,	23:43:0143022:998,	23:43:0143022:1001,
23:43:0143022:1002,	23:43:0143022:60,	23:43:0143022:75,
23:43:0143022:1003,	23:43:0143022:64,	23:43:0143022:65,
23:43:0143022:94,	23:43:0000000:18630,	23:43:0000000:18631,
23:43:0143022:106,	23:43:0143022:105,	23:43:0143022:1444,
23:43:0143022:87,	23:43:0143022:100,	23:43:0143022:1441,
23:43:0142047:79,	23:43:0142047:1217,	23:43:0145024:26,
23:43:0142047:31853,	23:43:0000000:15097,	23:43:0142047:8499,
23:43:0142047:8496,	23:43:0142047:8497,	23:43:0142047:8498,
23:43:0142047:25561,	23:43:0142047:8501,	23:43:0142047:8502,
23:43:0143022:1451,		



23:43:0142047:25563, 23:43:0142047:25562, 23:43:0142047:25559,  
 23:43:0142047:40204, 23:43:0142047:46050, 23:43:0142047:45138,  
 23:43:0142047:1337, 23:43:0142047:29909, 23:43:0142047:45136,  
 23:43:0142047:24584, 23:43:0142047:1240, 23:43:0142047:45136,  
 23:43:0142047:43037, 23:43:0142047:20, 23:43:0142047:6758, 23:43:0142047:6761,  
 23:43:0142047:6759, 23:43:0142047:27713, 23:43:0142047:27715,  
 23:43:0142047:27714, 23:43:0143022:1452, 23:43:0412001:88, 23:430145076:43 в  
 целях корректировки Проекта планировки территории.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, материалам архива управления, на земельных участках с кадастровыми номерами:

23:43:0142047:1174, 23:43:0142047:6750, 23:43:0142047:29909,  
 23:43:0142047:12886, 23:43:0142047:23306, 23:43:0142047:6768,  
 23:43:0142047:6766, 23:43:0142047:6764, 23:43:0142047:6762,  
 23:43:0142047:6763, 23:43:0142047:6767, 23:43:0142047:6765,  
 23:43:0142047:6759, 23:43:0142047:8504, 23:43:0142047:21434,  
 23:43:0142047:1221, 23:43:0142047:27711, 23:43:0142047:38243,  
 23:43:0142047:38283, 23:43:0143022:50, 23:43:0143022:51, 23:43:0143022:49,  
 23:43:0143022:71, 23:43:0143022:175, 23:43:0143022:59, 23:43:0143022:89,  
 23:43:0143022:1004, 23:43:0143022:56, 23:43:0143022:57, 23:43:0143022:993,  
 23:43:0143022:55, 23:43:0143022:994, 23:43:0143022:995, 23:43:0143022:996,  
 23:43:0143022:997, 23:43:0143022:91, 23:43:0143022:1000, 23:43:0143022:58,  
 23:43:0143022:999, 23:43:0143022:998, 23:43:0143022:1001, 23:43:0143022:1002,  
 23:43:0143022:60, 23:43:0143022:75, 23:43:0143022:1003, 23:43:0143022:64,  
 23:43:0143022:65, 23:43:0143022:94, 23:43:0000000:18630, 23:43:0143022:106,  
 23:43:0143022:105, 23:43:0143022:1444, 23:43:0143022:87, 23:43:0143022:100,  
 23:43:0143022:1441, 23:43:0142047:79, 23:43:0142047:1217, 23:43:0145024:26,  
 23:43:0142047:31853, 23:43:0000000:15097, 23:43:0142047:8499,  
 23:43:0142047:8496, 23:43:0142047:8497, 23:43:0142047:8498,  
 23:43:0142047:25561, 23:43:0142047:8501, 23:43:0142047:8502,  
 23:43:0143022:1451, 23:43:0142047:25563, 23:43:0142047:25562,  
 23:43:0142047:25559, 23:43:0142047:40204, 23:43:0142047:46050,  
 23:43:0142047:45138, 23:43:0142047:1337, 23:43:0142047:29909,  
 23:43:0142047:45136, 23:43:0142047:24584, 23:43:0142047:1240,  
 23:43:0142047:45136, 23:43:0142047:43037, 23:43:0142047:20,  
 23:43:0142047:6758, 23:43:0142047:6761, 23:43:0142047:6759,  
 23:43:0142047:27713, 23:43:0142047:27715, 23:43:0142047:27714,  
 23:43:0143022:1452, 23:43:0412001:88, 23:43:0143022:174, 23:430145076:43  
 объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия,  
 объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, их зоны  
 охраны, защитные зоны объектов культурного наследия не значатся.

В границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:18631 расположена на территория и границы зон охраны

памятника археологии: - «Курганная группа «Плодородный 1» (Гос. № 5794), пос. Плодородный, ВНИИ масличных культур, 0,75 км к юго-западу от поселка. Памятник охраняется государством в соответствии с законом Краснодарского края от 17.08.2000 № 313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края», распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 10.10.1995 № 14-р, приказом комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 23.11.1998 № 48-п.

Согласно ст. 49 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, собственник либо пользователь земельного участка, в пределах которого расположен объект археологического наследия, владеет, пользуется или распоряжается таким земельным участком с соблюдением условий, установленных для обеспечения сохранности объекта культурного наследия. Объект археологического наследия и земельный участок, в пределах которого он располагается, находятся в гражданском обороте раздельно. Все объекты археологического наследия находятся в государственной собственности и отчуждению из государственной собственности не подлежат. Физические и юридические лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории объекта культурного наследия, обязаны соблюдать режим использования данной территории, установленный действующим законодательством (ст. 47.2, ст. 47.3).

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ. В соответствии с п. 2 ст. 99 Земельного кодекса РФ, земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением, изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются. Указанные земли, занятые объектами археологического наследия земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, ограничиваются в обороте и не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст. 27 Земельного кодекса РФ).

Согласно ст. 50.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ заключение договоров, предусматривающих передачу права собственности или иных вещных прав на объект культурного наследия, включенный в реестр, выявленный объект культурного наследия, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также договоров, предусматривающих передачу прав владения и (или) пользования объектом культурного наследия, включенным в реестр, выявленным объектом культурного наследия, земельным участком, в границах которого располагается объект археологического наследия, осуществляется с учетом требований,

установленных пунктами 7-10 статьи 48 указанного Федерального закона. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления о распоряжении находящимися в государственной или муниципальной собственности объектом культурного наследия, включенным в реестр, выявленным объектом культурного наследия, земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо земельным участком, в границах которого располагается объект археологического наследия, должно содержать сведения об отнесении объекта к объектам культурного наследия, включенным в реестр, или к выявленным объектам культурного наследия, о нахождении в границах земельного участка объекта археологического наследия и об обязанности лица, к которому переходит имущественное право на указанные объекты или земельные участки, выполнять установленные Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ требования в отношении объекта культурного наследия.

На территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия (п. 1 ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагаются объекты археологического наследия, предусматривает возможность проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам (п. 5 ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Согласно п. 2 ст. 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ в случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы (раскопки и наблюдения), проводимые в порядке, определенном статьей 45.1 указанного Федерального закона, с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов

В соответствии ч. 3 ст. 11 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» в качестве предупредительной меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются границы зон охраны в

зависимости от общей видовой принадлежности объекта культурного наследия и в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия:

- для курганов высотой до 1 м – 50 м от границ памятника по всему периметру;
- для курганов высотой до 2 м – 75 м от границ памятника по всему периметру;
- для курганов высотой до 3 м – 125 м от границ памятника по всему периметру;
- для курганов высотой свыше 3 м – 150 м от границ памятника по всему периметру.

В границах зон охраны объекта археологического наследия, установленных ч. 3 ст. 11 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ, до утверждения в установленном порядке границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия работы, не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта археологического наследия, в том числе сельскохозяйственные работы, работы по благоустройству и озеленению территории, не нарушающие природный ландшафт. В соответствии с ч.4 ст.99 Земельного кодекса РФ, использование земельных участков, расположенных в зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

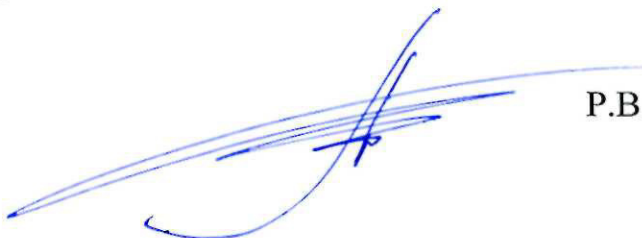
Также сообщаем, в пределах рассматриваемых земельных участков специальные археологические изыскания (разведки) в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них или планирования мероприятий по обеспечению их сохранности не проводились. В связи с чем, сведений, содержащихся в едином государственном реестре памятников истории и культуры, перечне выявленных объектов культурного наследия, списках объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия и архиве Управления, для обеспечения сохранности памятников истории и культуры в случае хозяйственного освоения, проектирования и нового строительства на данных участках не достаточно.

В соответствии с действующим законодательством в случае хозяйственного освоения рассматриваемых земельных участков необходимо получение заключения Управления о возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории, подлежащей хозяйственному освоению.

Для получения указанного заключения, в соответствии с пп. 6, 7 ст. 7 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» и п. 54 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной

Приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203, до начала проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо произвести выявление в зонах производства данных работ неучтенных объектов археологического наследия (археологические полевые работы – разведки), за счет средств физических лиц, юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления, являющихся заказчиками проводимых работ.

Начальник управления

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Р.В. Семихатский

