

**Общество с ограниченной ответственностью
«НОВО-РОСТ»**
350901, г. Краснодар, ул. им. 40-Летия Победы, 37, офис 303
ИНН 2311217345 КПП 231101001
ОГРН 1162375026550

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проект межевания территории) в
районе хутора Копанского в Берёзовском сельском округе
муниципального образования город Краснодар**

**2/2022-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2
(листы 2-8)

Краснодар 2022

**Общество с ограниченной ответственностью
«НОВО-РОСТ»**

350901, г. Краснодар, ул. им. 40-Летия Победы, 37, офис 303
ИНН 2311217345 КПП 231101001
ОГРН 1162375026550

Заказчик: Благов Николай Евгеньевич

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проект межевания территории) в
районе хутора Копанского в Берёзовском сельском округе
муниципального образования город Краснодар**

**2/2022-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2
(листы 2-8)

Директор



Е.В.Овсянникова

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
2/2022-ДПТ-С 2	Содержание тома	
2/2022-ДПТ-СГ	Состав градостроительной документации	
2/2022-ДПТ-ПЗ 2	<p>Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка</p> <p>1 Анализ современного состояния территории</p> <p>1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре города.</p> <p>1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории</p> <p>1.3 Характеристика существующего состояния территории</p> <p>1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)</p> <p>2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства</p> <p>3 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 предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого</p>	


2/2022-ДПТ-С 2					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
					01.22
Разработал		Иванов			
				Содержание тома	
		Стадия	Лист	Листов	
		ДПТ	3	24	
ООО «НОВО-РОСТ»					

Обозначение	Наименование	Примечание					
	<p>уровня территориальной доступности таких объектов для населения</p> <p>4 Результаты инженерных изысканий</p> <p>5 Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории</p> <p>6 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>7 Перечень мероприятий по охране окружающей среды</p> <p>8 Обоснование очередности планируемого развития территории</p> <p>ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 16.11.2021 № 5110 «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в районе хутора Копанского в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар»; - постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 30.06.2022 № 2930; - Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее - ГИСОГД) от 12.08.2021 №29/11485-1 от 14.09 2021 №29/13756-1; - Письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 02.06.2021г № 78-18-8403/21; - Письмо министерства природных ресурсов Краснодарского края от 04.06.2021 №202-03.2-07-15198/21; - Письмо департамента ветеринарии Краснодарского края от 13.12.2019 №65-01-14-12061/19; - Сведения Единого государственного реестра недвижимости. 						
						2/2022-ДПТ-С 2	<i>Лист</i>
						4	

Обозначение						Наименование	Примечание
2/2022-ДПТ лист 2						<p>Проект планировки территории Материалы по обоснованию Графическая часть</p> <p>Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры</p>	
2/2022-ДПТ лист 3						<p>Схема 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. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000</p>	
2/2022-ДПТ лист 4						<p>Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:5000</p>	
2/2022-ДПТ лист 5						<p>Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000</p>	
2/2022-ДПТ лист 6						<p>Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000</p>	
2/2022-ДПТ лист 7						<p>Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000</p>	
2/2022-ДПТ лист 8						<p>Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:2000</p>	
						2/2022-ДПТ-С 2	Лист
							5



Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2/2022-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	2/2022-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	2/2022-ДПТ (листы 9-10)	Проект планировки территории Основная часть Пояснительная записка Чертежи планировки территории Материалы по обоснованию Чертежи	
4	Приложение	Отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	2/2022-ДПТ-СГ		
Разработал		Иванов			01.22	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	6	24
						ООО «НОВО-РОСТ»		

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Пояснительная записка

1. Анализ современного состояния территории

1.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города.

В административном отношении проектируемая территория расположена в северо-западной части муниципального образования город Краснодар в районе хутора Копанского в Берёзовском сельском округе.

Документация по планировке территории разработана на территорию общей площадью **38,44 га**.

1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2020 (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99) МО г. Краснодар относится к III району и подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха составляет: в январе – от -5° до $+2^{\circ}\text{C}$, в июле – от $+21$ до $+25^{\circ}\text{C}$, среднегодовая температура $+11.8^{\circ}\text{C}$. Абсолютный минимум температур зимой составляет -36°C , абсолютный максимум температур летом достигает $+42^{\circ}\text{C}$.

Значения основных климатических элементов приведены в таблице 1.


						2/2022-ДПТ-ПЗ 2			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал	Иванов				01.22	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	7	24
							ООО «НОВО-РОСТ»		

Таблица 1

Характеристика, месяцы	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Температура воздуха, °С													
Средняя	-0,2	1,0	5,4	12,2	17,3	21,0	23,8	23,2	18,1	11,9	6,3	2,0	11,8
Парциальное давление водяного пара, гПа													
Среднее	4,9	5,3	6,2	9,0	12,9	16,1	17,9	17,2	13,4	10,1	8,0	6,1	10,6
Осадки, мм													
Средняя сумма	61	63	63	57	63	67	61	47	41	57	68	77	725
Скорость ветра, м/с													
Средняя	2,8	3,2	3,6	3,4	3,1	2,7	2,6	2,5	2,4	2,5	2,7	2,8	2,5

Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль - восточное. Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца составляет 81%. Количество осадков за ноябрь-март составляет - 290 мм. Средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха ≤ 8 °С составляет 1,4 м/с.

Преобладающее направление ветра за июнь –август восточное. Количество осадков за апрель-октябрь составляет - 404 мм. Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца составляет 64%.

Распределение осадков в году неравномерное. Снежный покров неустойчив. Средняя дата появления снежного покрова 8 декабря. Среднее число дней со снегом - 42. Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 4 до 8см, максимальная 71.

По СП 20.13330.2016 для г. Краснодара принимаются:

- снеговой район – II
- ветровой район по средней скорости ветра, м/сек, за зимний период – 5.
- ветровой район по давлению ветра IV;
- по толщине стенки гололеда III;
- по среднемесячной температуре воздуха (°С), в январе - район 0°;
- по среднемесячной температуре воздуха (°С), в июле - район 25°;
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	<p>из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена с целью предоставления гражданам в собственность:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 400 кв. м; максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м</p> <p>расстояние от хозяйственных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.</p> <p>3. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:</p> <p>от садового (или жилого) дома – 3 м; отдельно стоящей хозяйственной постройки [или части садового (жилого) дома] с помещениями для содержания скота и птицы – 4 м; других хозяйственных построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м; стволов высокорослых деревьев – 3 м, среднерослых – 2 м; кустарника – 1 м.</p> <p>4. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).</p> <p>5. При возведении на садовом земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.</p> <p>6. Минимальные расстояния между постройками должны быть, м:</p> <p>от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной – 8; от колодца до надворной уборной и компостного устройства – 8.</p> <p>7. Предельное количество этажей зданий, строений, сооруже-</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	<p>ний – 3.</p> <p>8. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 12 м.</p> <p>9. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 8 м.</p> <p>10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>11. Минимальная ширина земельных участков – 15 метров.</p>
<p>Предоставление коммунальных услуг</p> <p>Земельные участки общего назначения</p>	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м;</p> <p>3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>
<p>Благоустройство территории</p>	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению; максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.</p> <p>4. Предельный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</p>

Высокое качество функционально-планировочной и архитектурно-пространственной организации района рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально-эстетический комфорт и благоприятность проживания.

В целом территория по степени благоприятности относится к 1-й категории, и не предусматривает серьезных защитных мероприятий. После окончания строительства на участке так же будет создана комфортная и благоприятная среда для проживания.

8 Обоснование очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования объектов капитального строительства

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

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

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

4. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Федерации.

Развитие территории будет происходить постепенно и строительство объектов капитального строительства в рамках каждого этапа будет вестись в зависимости от возникающих потребностей населения и покупательской способности.

Очередность планируемого развития территории обуславливается потребностью населения в инфраструктурах коммунального и транспортного назначения. Целесообразно первым этапом осуществить строительство коммунальной и транспортной инфраструктур для обеспечения беспрепятственного подъезда и обслуживания земельных участков для ведения садоводства.

Очередность планируемого развития территории

1 этап – строительство коммунальной и транспортной инфраструктур для обеспечения беспрепятственного подъезда и обслуживания земельных участков для ведения садоводства;

2 этап – строительство садовых домов (жилых домов) на земельных участках для ведения садоводства, а также благоустройство рекреационных зон.

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в документации по планировке территории они не приводятся.
