

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель главы администрации
(губернатора) Краснодарского края

Ю.Н.Гриценко

2016 г.

ПРОТОКОЛ №5

заседания рабочей группы по вопросу рассмотрения документации по
планировке территорий муниципального образования город Краснодар

26 апреля 2016 года
16.00

г.Краснодар
ул.Кузнечная, 6, каб. 901

Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края	
Устроева Александра Юрьевна	первый заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, председатель рабочей группы
Городская Дума Краснодара	
Тимофеев Виктор Викторович	первый заместитель председателя городской Думы Краснодара, председатель комитета по собственности, приватизации, землеустройству, градостроительной и архитектурной деятельности
Администрация муниципального образования город Краснодар	
Логвинова Татьяна Львовна	начальник отдела территориального планирования департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар
Менжилиевский Алексей Леонидович	заместитель начальника управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар
Воробьева Варвара Владимировна	МКУ «Градинформ»
Руководители проектных организаций	
Галкин Семен Георгиевич	директор ООО «АТЭК»

Мирошников Федор Иванович	главный архитектор проекта ООО «АС-Проект»
Погосян Владимир Марспетович	исполнительный директор ОАО «Территориальный институт по жилищно-гражданскому проектированию «Краснодаргражданпроект», главный архитектор
Халимова Людмила Аркадьевна	начальника мастерской №7 ОАО «Территориальный институт по жилищно-гражданскому проектированию «Краснодаргражданпроект»
Черноусов Александр Иванович	заместитель директора ООО «АТЭК»
Щербинин Юрий Дмитриевич	член Краснодарской региональной организации общероссийской общественной организации «Союз архитекторов России»
Кузнецов Сергей Дмитриевич	директор ООО «РК Проект»
Представители строительных организаций	
Головкин Игорь Александрович	ООО «Бизнес-консалтинг»
Анисимова Ольга Николаевна	ООО «Нефтестройиндустрия-проект»
Марченко Виталий Владимирович	ООО ИСК «Наш дом»

1. Проект планировки территории северной части кадастрового квартала 23:43:042601, прилегающего к ул.Автолюбителей в Карасунском внутригородском округе (ООО «Строй-ТЭК», ЗАО «СтройИнтернешнл», ООО «Стройкомплекс»).

Проектом планировки территории ориентировочной площадью 50 га предусмотрено строительство жилого комплекса (площадь жилого фонда - 531 тыс.кв.м, количество квартир - 11812), предусмотрена территория под образовательные учреждения площадью 3,5 га, которая позволяет разместить 2-х общеобразовательных школы общей вместимостью 2100 мест, 2-х отдельно стоящих детских дошкольных учреждений (ООО «Стройкомплекс», ЗАО «СтройИнтернешнл») и встроенно-пристроенные детские дошкольные



учреждения (территория ООО «Строй-ТЭК»), размещение парковок. Радиусы обслуживания социальных объектов покрывают всю рассматриваемую территорию. На территории микрорайона формируются зеленые зоны общего пользования (в целом 25% площади микрорайона).

Запроектирована транспортная схема с привязкой к существующей транспортной инфраструктуре, в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

Территория находится в зоне затопления прорывной волной Краснодарского водохранилища, в связи с чем, принято решение о поднятии стилобатной части на 1 этаж, размещение парковочных мест в подземной и стилобатной части. На первых этажах предусмотрено размещение общественных помещений.

РЕШИЛИ:

- одобрить представленный проект планировки территории и направить в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для утверждения в установленном порядке.

На последующих стадиях проектирования:

- заказчику проработать вопрос о прохождении газопровода в районе проектируемой школы (действующий идет к ГРС-3);
- проработать варианты развития береговой инфраструктуры (формирование набережной вдоль жилья в районе общественно-деловой зоны);

2. Проект планировки территории земельного участка площадью 20,97 га, прилегающей к ул.Семигорской, Понтийской, Домбайская в Прикубанском внутригородском округе.

Проектом планировки территории ориентировочной площадью 21 га предусмотрено строительство жилого комплекса (площадь жилого фонда - 347 тыс.кв.м, количество квартир – 6500), общеобразовательной школы на 1550 мест, детского дошкольного учреждения на 200 мест, выделение коммунальной зоны для размещения парковок. Кроме того, размещение парковок предусмотрено в подземном пространстве комплекса. Радиусы обслуживания социальных объектов покрывают всю рассматриваемую территорию.

Особое внимание при разработке проекта планировки уделялось развитию транспортной структуры. Проектом предлагается проложить дублеры вдоль существующих улиц. Доступ к подземным автостоянкам запроектирован таким образом, практически исключает доступ автомобилей на территорию жилых образований.

РЕШИЛИ:

- одобрить представленный проект планировки территории и направить в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для утверждения в установленном порядке;

- необходимо внесение изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар (имеются готовые материалы по корректировке);
- по обращениям (жалобам) граждан и органов прокуратуры - в проектных материалах по корректировке генплана исключается территория объектов местного значения (городская больница и комплекс высших и средних специальных учебных заведений) принять во внимание ответ разработчика генерального плана и корректировки генерального плана ОАО «Краснодаргражданпроект» от 11 мая 2016 года №702/7 с обоснованием: указанные объекты капитального строительства местного значения перенесены в западную часть территории муниципального образования город Краснодар. Городская больница перенесена в зону лечебных учреждений в районе х.Колосистого. Комплекс высших и средних учебных заведений перенесен в зону высших и средних учебных заведений на продолжении ул.Красных Партизан. Изменения отражены в проектных материалах по корректировке генерального плана в соответствии с муниципальным контрактом.

3. Проект планировки территории жилого района, прилегающего к ул.Красных Партизан и Западному обходу на земельных участках в кадастровом квартале 23:43:0106012 в Прикубанском внутригородском округе.

Проектом планировки территории ориентировочной площадью 66,7 га свободной от застройки территории предусмотрено: 1 этап - строительство коттеджного поселка закрытого типа без доступа посторонних лиц; 2 этап - застройка смешанного типа – таунхаусы, дуплексы; 3 этап - среднеэтажная застройка от 5 до 9 этажей и максимально акцентированная 12-ти этажная застройка (количество жилых единиц (квартиры и коттеджи) – 2396, численность населения – 5291 чел, плотность населения – 80 чел/га), общеобразовательной школы на 660 мест, детского дошкольного учреждения на 100 мест (общая площадь территории под объектами 2,85 га), и 3 встроенно-пристроенных детских дошкольных учреждений в среднеэтажной застройке, вдоль ул.Красных партизан общественно-деловая застройка (в том числе размещение торгового комплекса «Лента»), транспортная схема разработана в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

Радиусы обслуживания социальных объектов покрывают всю рассматриваемую территорию.

Размещение парковок 3 многоуровневых паркинга по 300 мест для жителей территории среднеэтажной застройки предусмотрено вдоль западной границы территории.

Получены технические условия на организацию съездов к рассматриваемой территории, а также предусмотрены дублирующие проезды.

В части обеспечения территории инженерной инфраструктурой:

- водопровод (2 нитки), канализация напорная (проведён МУП «Водоканал»);

- электричество подводится от «НЭКС» и «Оборонэнерго» (получены технические условия, ведутся монтажные работы),

- газ высокого давления (получены технические условия «Краснодаргоргаз», ориентировочный срок подведения сетей – лето 2016 года),
- получены технические условия на строительство ливневой канализации.

В связи с нахождением части территории в зоне безопасности полетов принято решение о низкоплотной жилой застройке (получено согласование военного аэропорта, Росавиации).

РЕШИЛИ:

- одобрить представленный проект планировки территории и направить в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для утверждения в установленном порядке.

4. Проект планировки территории по ул.Профессора Малигонова, 22 в пос.Березовом (земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:404, площадью 23,3 га, ООО «КраснодарСтройГрупп»).

Согласно генеральному плану муниципального образования город Краснодар земельный участок расположен в функциональных зонах – «зона транспортной инфраструктуры», «территории спортивно-рекреационной зоны» и «зона среднеэтажной жилой застройки». В настоящее время, на комиссии по землепользованию и застройки муниципального образования город Краснодар положительно рассмотрен вопрос о внесении изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар в части функционального зонирования (проект корректировки генерального плана разработан ОАО «ТИЖГП «Краснодаргражданпроект»).

Проектом планировки территории (1-й этап, до утверждения вышеуказанных внесений изменений в генеральный план города) предусмотрено размещение восемь 5-этажных многоквартирных дома (количество квартир - 562), детского дошкольного учреждения, парковки. На смежном земельном участке предусмотрен земельный участок площадью более 4 га для размещения общеобразовательной школы.

Справа к рассматриваемой территории прилегает курган. В настоящее время проводятся исследования для определения его границ и охранной зоны, по результатам которой будет принято решение о возможности хозяйственной деятельности на указанной территории, в том числе возможности создания зеленой зоны.

РЕШИЛИ:

- одобрить представленный проект планировки территории и направить в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для утверждения в установленном порядке;

- в материалах по обоснованию проекта планировки предусмотреть пешеходный переход (наземный/подземный в 2-х уровнях) через автомобильную дорогу для обеспечения доступности общеобразовательной школы для жителей рассматриваемого микрорайона.

5. Проект планировки территории по ул.Стахановской, 1, 1/5 (ООО «Нефтестройиндустрия-Юг», повторное рассмотрение).

Проектом планировки территории (земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0127004:1597, 23:43:0127004:220) предусмотрено строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов (количество этажей до 24, комплекс бизнес-класса, количество квартир - 2500), подземной парковки, двухуровневой парковки с эксплуатируемой кровлей, открытой парковки на 250 машино-мест, отдельно стоящего детского дошкольного учреждения на 120 мест. Обеспечение нормативной потребности в образовательных учреждениях предусмотрено за счет школы по ул.Тургенева (предложен вариант строительства пристройки на 400 мест к существующей школе). Получены материалы о возможности размещения указанной пристройки на территории школы.

С учетом рекомендаций департамента строительства администрации муниципального образования город Краснодар откорректирована транспортная схема проекта (показаны внутриквартальные проезды, дублирующие дороги и иное).

РЕШИЛИ:

- в целом одобрить представленный проект планировки территории и направить в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для утверждения в установленном порядке с учетом устранения следующих замечаний:

- в утверждаемой части проекта планировки и материалах по обоснованию откорректировать границу разработки проекта планировки (граница элемента планировочной структуры - квартала);

- границу красной линии квартала по ул.Стахановская поднять выше (севернее) существующего железнодорожного полотна;

- проработать варианты благоустройства территории (озеленение).

6. Корректировка проекта планировки территории в границах ул.им.Яна Полуяна, им.Ковалева, им.Симиренко, Памяти Чернобыльцев в Прикубанском внутригородском округе (ООО «Нефтестройиндустрия-Юг»).

Во исполнение поручения главы администрации (губернатора) Краснодарского края В.И.Кондратьева, ООО «Нефтестройиндустрия-Юг» инициирована корректировка проекта планировки указанной территории в части размещения социальных объектов.

Корректировкой проекта планировки территории ориентировочной площадью 186,93 га предусмотрено строительство многоэтажных жилых домов (площадь жилого фонда 760 тыс.кв.м, численность населения 19000 чел, 11500 квартир), отдельно стоящего детского дошкольного учреждения на 200 мест, общеобразовательной школы на 1101 мест со спортивным ядром, зеленой зоны.

РЕШИЛИ:

- одобрить представленный проект планировки территории и направить в департамент архитектуры и градостроительства администрации



муниципального образования город Краснодар для утверждения в установленном порядке

7. Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной проспектом им.Писателя Знаменского, ул.им.Валерия Гассия, им.Снесарева в Карасунском внутригородском округе (по ул.Валерия Гассия, 6 земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0427001:4207, 23:43:0427001:1471, площадью 4,5 га, ООО ИСК «Наш город»).

Корректировкой проекта планировки территории предусмотрено размещение объекта капитального строительства - пожарное депо. Утвержденный ранее проект планировки территории охватывал территорию около 6 га, предлагаемая к рассмотрению документация разработана в отношении территории 4,5 га и участка для размещения пожарного депо 1,2 га.

Строительство объекта будет осуществляется в рамках реализации мероприятий федеральной программы по обеспечению пожарной безопасности министерству гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций Краснодарского края представляется субсидия в размере 121 млн. рублей.

В настоящее время рассматривается вопрос формирования границ и выделения земельного участка по ул.Валерия Гассия, 6 для размещения вышеуказанного объекта.

РЕШИЛИ:

- одобрить представленный проект планировки территории и направить в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для утверждения в установленном порядке.

8. Проект планировки территории в границах по ул.Дубравной, 1 в Прикубанском внутригородском округе (земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:7199, площадью 2,94 га, М.Е.Лозовой, М.В.Русаков) разработан для определения границ красных линий и закрепления коридора прохождения автомобильной дороги местного значения.

РЕШИЛИ:

- одобрить представленный проект планировки территории и направить в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для утверждения в установленном порядке.

Перенесено на очередное заседание рабочей группы по вопросу рассмотрения документации по планировке территорий муниципального образования город Краснодар рассмотрение следующих проектов:

- «Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной проспектом им.Писателя Знаменского, ул.им.Валерия Гассия, им.Снесарева в Карасунском внутригородском округе» (по ул.Валерия Гассия, 7, земельные

участки с кадастровыми номерами 23:43:0427001:64, 23:43:0427001:50, 23:43:0427001:49, площадью 17,12 га, ООО ИСК «Наш город»)

- «Внесение изменений в проект планировки территории жилого комплекса «Немецкая деревня» (ЗАО «Немецкая деревня» Европа Инвест»).

Председатель рабочей группы



А.Ю.Устроева

