

Проект планировки территории в целях корректировки проекта планировки центральной части города Краснодара, в границах улиц имени Кирова, Карасунской, имени Гоголя, имени Фрунзе в Западном внутригородском округе города Краснодара

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
(утверждаемая часть)



Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.	Директор		
	Разработал		

СОСТАВ ПРОЕКТА																																																																			
1. Утверждаемая часть проекта Положение о размещении объектов капитального строительства Графические материалы:																																																																			
№ п/п	Наименование чертежа					Масштаб	Марка чертежа																																																												
1	Чертеж планировки территории					1:1000	ПП																																																												
2	Чертеж красных линий					1:1000	ПП																																																												
2. Материалы по обоснованию проекта. Пояснительная записка. Графические материалы:																																																																			
№ п/п	Наименование чертежа					Масштаб	Марка чертежа																																																												
1	Схема размещения элемента планировочной структуры в системе города Краснодара					б/м	ПП																																																												
2	Схема использования территории в период подготовки проекта, схема границ территорий и зон с особыми					1:2000	ПП																																																												
3	Схема организации движения транспорта					1:5000	ПП																																																												
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия					1:5000	ПП																																																												
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории					1:2000	ПП																																																												
6	Схема существующих объектов капитального строительства					1:1000	ПП																																																												
<table border="1"> <tr> <td colspan="6"></td> <td colspan="4" rowspan="3">Проект планировки</td> </tr> <tr> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч</td> <td>Лист</td> <td>№ док.</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">Инв. № подл.</td> <td colspan="2">Директор</td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td rowspan="5">Пояснительная записка</td> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Разработал</td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>ППТ</td> <td>1</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td colspan="3" rowspan="3">ООО АБ "Архи Лайн"</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> </table>																Проект планировки										Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Инв. № подл.	Директор					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов	Разработал					ППТ	1	7						ООО АБ "Архи Лайн"												
						Проект планировки																																																													
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата																																																														
Инв. № подл.	Директор					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов																																																										
	Разработал						ППТ	1	7																																																										
							ООО АБ "Архи Лайн"																																																												

Проект планировки территории в целях корректировки проекта планировки центральной части города Краснодара, в границах улиц имени Кирова, Карасунской, имени Гоголя, имени Фрунзе в Западном внутригородском округе города Краснодара предусмотрено исключение зонирования территории земельного участка по улице имени Кирова, 57 в Западном внутригородском округе города Краснодара

Так же проектом планировки предусмотрена корректировка красной линии по улице им. Кирова и исключение функционального зонирования из проекта планировки.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар № 3926 от 25.08.2016. «О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях корректировки проекта планировки центральной части города Краснодара, в границах улиц имени Кирова, Карасунской, имени Гоголя, имени Фрунзе в Западном внутригородском округе города Краснодара».

- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 № 1034/пр);

- Градостроительный кодекс Краснодарского края;
- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского

Взам.инв.№		Планировки центральной части города Краснодара, в границах улиц имени Кирова, Карасунской, имени Гоголя, имени Фрунзе в Западном внутригородском округе города Краснодара».						
Подп. и дата		<p>- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 № 1034/пр);</p> <p>- Градостроительный кодекс Краснодарского края;</p> <p>- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского</p>						
Инв. № подл.							Пояснительная записка	Лист
								2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

края»;

- Генеральный план муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п.15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар»;

- Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п.13 (в редакции решения городской Думы Краснодара от 20.07.2017 № 40 п.17);

- Проект планировки центральной части города Краснодара, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 № 815 «Об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара»;

- Сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар от 02.04.2017 № 29/3227-1.

Подготовка документации по планировке территории осуществлена в отношении выделяемого проектом планировки территории элемента планировочной структуры (квартал, ограниченный улиц имени Кирова, Карасунской, имени Гоголя, имени Фрунзе в Западном внутригородском округе города Краснодара).

Подготовка графической части документации по планировке территории подготовлена:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов.

1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектируемый район расположен в центральной части города Краснодара, ограничен улицами им. Кирова, Карасунской, им. Гоголя, им. Фрунзе.

Территория застроена жилыми домами различной этажности (до 10 этажей включительно), по ул. им. Кирова расположено детское дошкольное учреждение (МБДОУ МО г. Краснодар «Детский сад № 39»), а также административные и торговые здания.

Земельный участок по ул. им.Кирова,57 ограничен: с севера - 3-4-этажными административными зданиями, с запада- территория МБДОУ МО г. Краснодар «Детский сад № 39», с юга- малоэтажная

Взам.инв.№		<p>Проектируемый район расположен в центральной части города Краснодара, ограничен улицами им. Кирова, Карасунской, им. Гоголя, им. Фрунзе.</p>									
Подп. и дата		<p>Территория застроена жилыми домами различной этажности (до 10 этажей включительно), по ул. им. Кирова расположено детское дошкольное учреждение (МБДОУ МО г. Краснодар «Детский сад № 39»), а также административные и торговые здания.</p>									
Инв. № подл.		<p>Земельный участок по ул. им.Кирова,57 ограничен: с севера - 3-4-этажными административными зданиями, с запада- территория МБДОУ МО г. Краснодар «Детский сад № 39», с юга- малоэтажная</p>									
								Пояснительная записка			Лист
											3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

жилая застройка.

Рассматриваемый участок расположен в исторически сложившейся застройке малоэтажными многоквартирными жилыми домами, строительство объектов капитального строительства на данном участке не предусмотрено.

В геоморфологическом отношении район обследования относится к провинции Предкавказья области аккумулятивных равнин Кубанской впадины, району аллювиальных четвертичных равнин и террас низовий Кубани с покровом лессов. Непосредственно площадка изысканий расположена на второй правобережной надпойменной террасы р. Кубань.

Естественный рельеф ровный, с незначительными изменениями абсолютных отметок. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 26.00 до 27.65 м. (в Балтийской системе).

По климатическому районированию для строительства относится к району III Б. Среднегодовая температура воздуха за многолетний период составляет 11.1°C. Среднемесячная температура самого холодного месяца, января, составляет минус 1.6°C, самого теплого, июля - 23.3°C.

Период, в который отмечается промерзание почвы - декабрь-март. Средняя глубина промерзания грунта из максимальных составляет - 31 см, наибольшая глубина - 69 см.

Среднегодовое количество осадков 686 мм. В тёплый период года, с апреля по октябрь, выпадает 393 мм осадков (57 % от годового), в холодный, с ноября по март – 293 мм (43 %). Суммы осадков год от года могут заметно отклоняться от среднего значения.

Суточный максимум осадков 107 мм (Краснодар - июнь 1970 г).

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 8 см, максимальная 71 см.

Краснодар характеризуется сравнительно небольшой скоростью ветра (2.5 м/сек). В течение всего года в городе господствуют ветры восточного и западного направлений (30%) и северо-восточного и юго-западного (37%). Наибольшее число дней с сильным ветром (более 15 м/сек) составляет 39.

Настоящий проект планировки подготовлен в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, а также границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, и обеспечивает реализацию документов территориального планирования (статья 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

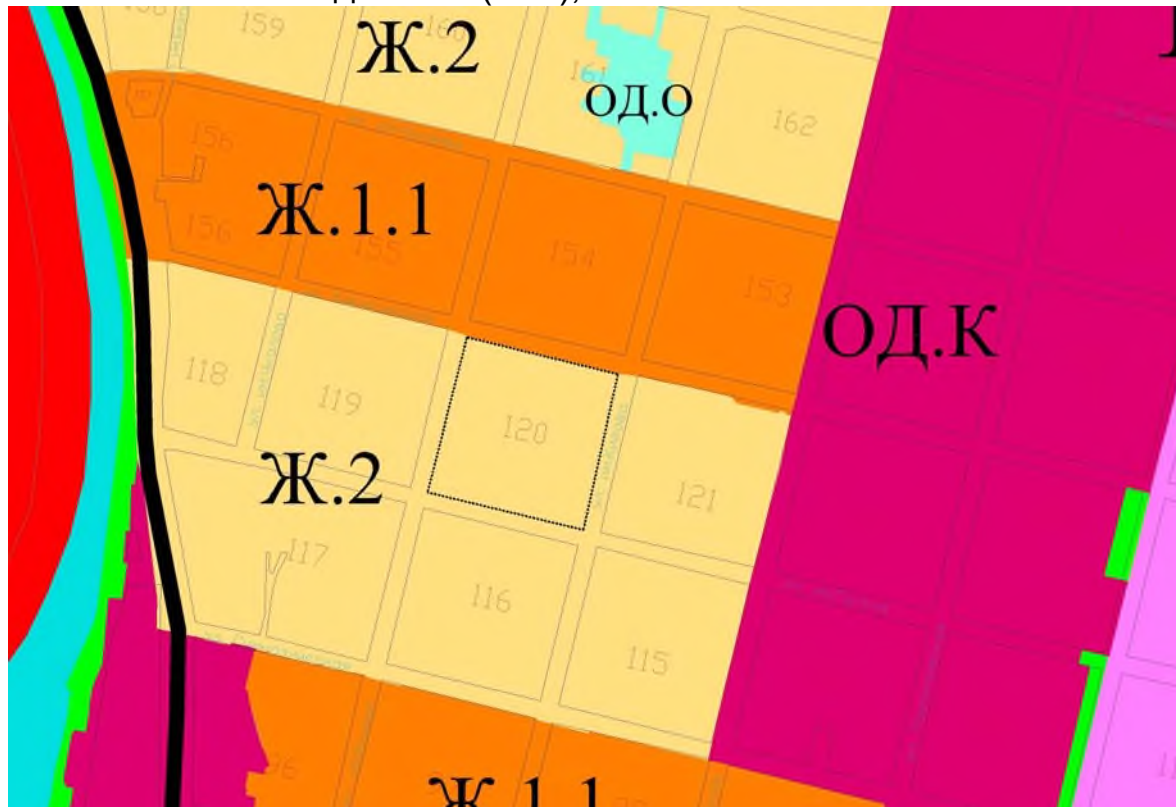
В соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Пояснительная записка		Лист
											4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

26.01.2012 № 25 п. 15, указанный земельный участок расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами 4-9-16 этажей.



Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2),



В зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2) установлены следующие градостроительные регламенты (за исключением территории в границах исторического поселения город

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Инв. № подл.	<p>В зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2) установлены следующие градостроительные регламенты (за исключением территории в границах исторического поселения город</p>	<p>Ж.2</p> 	<p>Подп. и дата</p>	<p>Взам. инв. №</p>

Краснодар):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;

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 - 24;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60 % (за исключением площади подземных парковок).

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

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

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

В соответствии с законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» земельный участок по ул. им. Кирова, 57 в Западном внутригородском округе города Краснодара расположен в границах исторического поселения город Краснодар. По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива Управления Государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края на территории квартала, ограниченного улицами им. Кирова, Карасунской, им. Гоголя, им. Фрунзе (территория квартала 120) объекты культурного наследия отсутствуют.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Пояснительная записка						Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Таким образом, настоящий проект планировки, в котором предусмотрено установление границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства - жилой застройки 3-5 этажей, а также корректировку красной линии по ул. им. Кирова, выполнен в соответствии с положениями статьи 42, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обеспечивает реализацию документов территориального планирования.

1.3 Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки центральной части города Краснодара, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 № 815 «Об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара» предусмотрено три типа жилой застройки:

- Многоэтажная застройка (10 этажей и выше);
- Многоэтажная застройка (6-9 этажей);
- Жилая застройка этажности (3-5 этажей).

В границах квартал 120 (ограниченного улицами им. Кирова, Карасунской, им. Гоголя, им. Фрунзе) в Западном внутригородском округе проектом планировки предусмотрено зонирование территории всех трех типов жилой застройки.

Новое строительство в границах земельного участка по ул. им. Кирова, 57, проектируемого квартала, в рамках данной корректировки проекта планировки, не предусматривается.

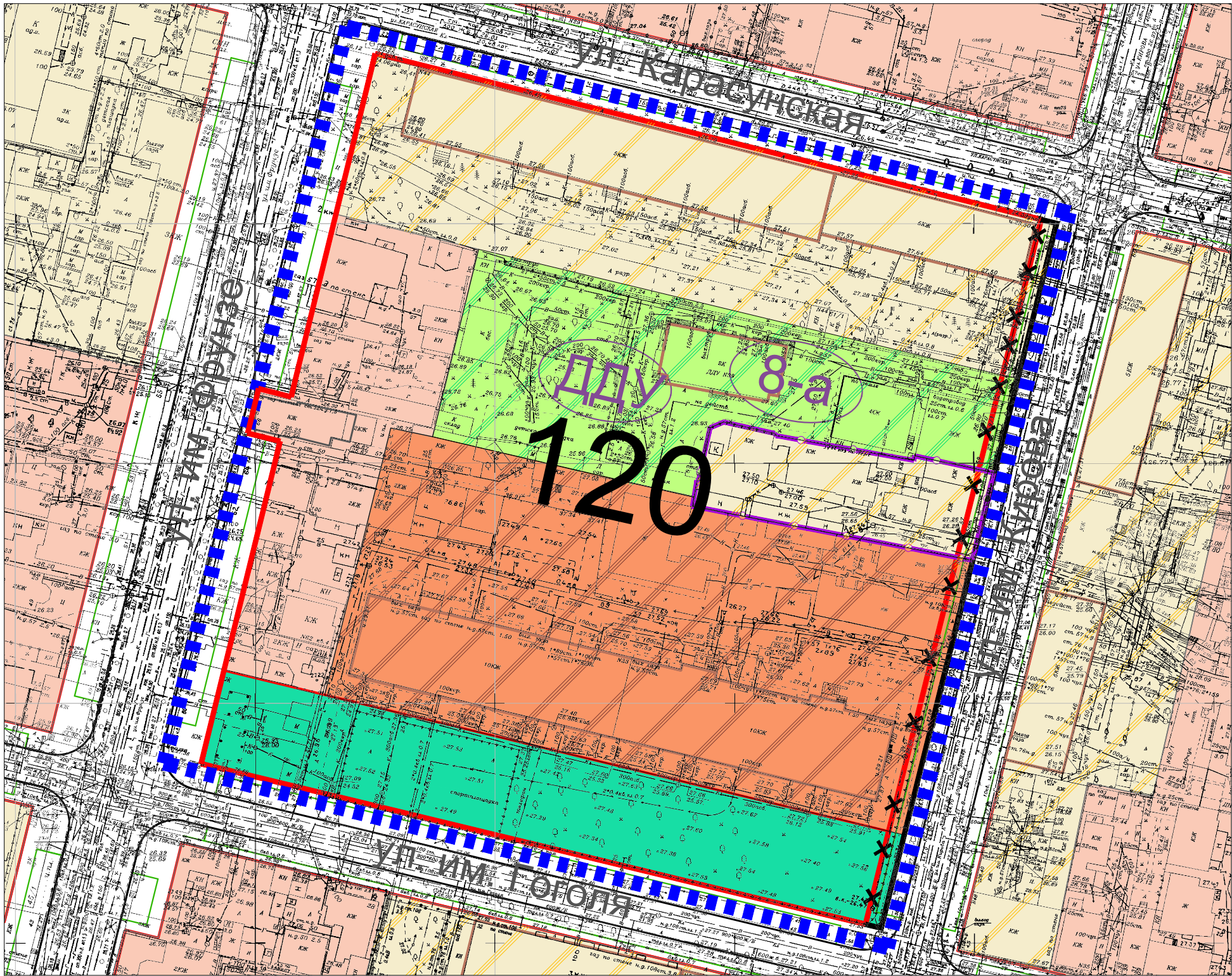
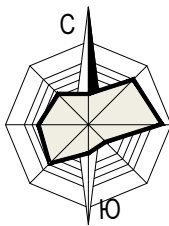
На данном земельном участке размещен многоквартирный жилой дом (девять квартир) и иные объекты, входящие в состав такого дома, принадлежащие на праве собственности, собственникам помещений многоквартирного дома.

Корректировка проекта планировки центральной части города Краснодара предусматривает корректировку красной линии по нечетной стороне ул. им. Кирова в Западном внутригородском округе города Краснодара.

Данная корректировка красной линии позволит собственникам помещений многоквартирного дома по ул. им. Кирова, 57 образовать земельный участок и произвести государственный кадастровый учет земельного участка.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	данная корректировка красной линии позволит собственникам помещений многоквартирного дома по ул. им. Кирова, 57 образовать земельный участок и произвести государственный кадастровый учет земельного участка.					
						Пояснительная записка	Лист	
							7	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Чертеж планировки территории



Условные обозначения
(постановление № 815 от 18.03.2009г)

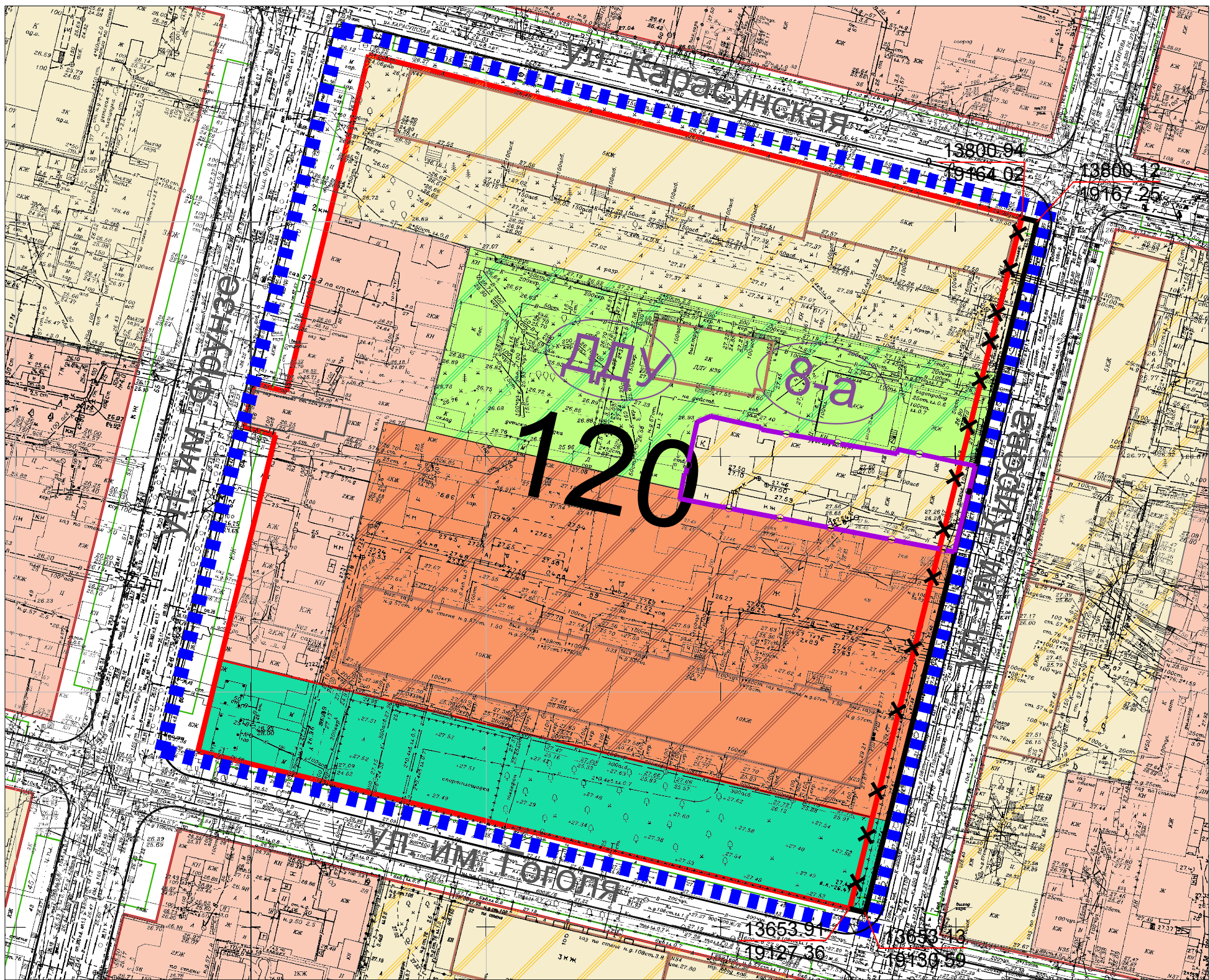
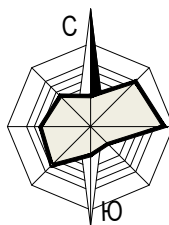
- зона многоэтажной жилой застройки выше 10 этажей
- зона многоэтажной жилой застройки 6-9 этажей
- зона детских школьных и дошкольных учреждений
- зона зеленых насаждений общего пользования

Условные обозначения
(вносимые изменения)

- граница проектирования
- граница зоны планируемого размещения объектов жилой застройки

						Заказчик: Личман Г.С.			ППТ		
						Проект планировки территории в целях корректировки проекта планировки центральной части города Краснодара, в границах улиц имени Кирова, Карасунской, имени Гоголя, имени Фрунзе в Западном внутригородском округе города Краснодара.					
Изм.	Н.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории в целях корректировки проекта планировки центральной части города Краснодара, в границах улиц имени Кирова, Карасунской, имени Гоголя, имени Фрунзе в Западном внутригородском округе города Краснодара.			Стадия	Лист	
Разработал	Позняк								ППТ	1	2
Н.контр.	Жигин					Чертеж планировки территории М 1:1000			ООО АБ "Архи Лайн"		
ГИП	Шенгур										

Чертеж красных линий



Условные обозначения

(постановление № 815 от 18.03.2009г)

- зона многоэтажной жилой застройки выше 10 этажей
- зона многоэтажной жилой застройки 6-9 этажей
- зона детских школьных и дошкольных учреждений
- зона зеленых насаждений общего пользования

Условные обозначения

(вносимые изменения)

- граница проектирования
- граница зоны планируемого размещения объектов жилой застройки
- красная линия утвержденная постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.20019 № 815
- отменяемая красная линия
- проектируемая красная линия

						Заказчик: Личман Г.С.			ППТ			
						Проект планировки территории в целях корректировки проекта планировки центральной части города Краснодара, в границах улиц имени Кирова, Карасунской, имени Гоголя, имени Фрунзе в Западном внутригородском округе города Краснодара.						
Изм.	Н уч.	Лист	Н док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории в целях корректировки проекта планировки центральной части города Краснодара, в границах улиц имени Кирова, Карасунской, имени Гоголя, имени Фрунзе в Западном внутригородском округе города Краснодара.				Стадия	Лист	
Разработал		Позняк								ППТ	2	2
Н.контр.		Жугин				Чертеж красных линий М 1:1000				ООО АБ "Арху Лайн"		
ГИП		Шенгур										