

Введение

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

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

Документация по внесению изменений в проект планировки территории разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (в ред.23.04.2018г.);
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ ст.32;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных постановлением законодательного Собрания Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. N 78;
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

133/2018 - ДПТ - ПЗ 1

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГАП		Сечь Д.Е.			03.18	Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка	Стадия	Лист
Вед. спец.		Корнет И.В.			03.18		ППТ	1
								Листов
								8
Н.контроль		Сечь Д.Е.			03.18		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»	

- Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар от 30 января 2007г. N 19 п.6. (с изменениями от 28.11.2017);

- "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017).

Исходные данные:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 23.01.2018 № 139 "О разрешении подготовки корректировки проекта планировки центральной части города Краснодара, в границах улиц имени Кутузова, Березанской, Длинной, Казачьей в Центральном внутригородском округе города Краснодара".

- Проект планировки центральной части города Краснодара, выполненный ФГУП «Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт Урбанистики» (город Санкт-Петербург) и утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 г. №815.

- сведения государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю от 13.02.2018г № 99/2018/7959 - 4574, (кадастровый план территории);

- сведения Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) от 22.02.2018 №29/1712-1 на формируемый земельный участок, в границах улиц имени Кутузова, Березанской, Длинной, Казачьей в Центральном внутригородском округе города Краснодара";

- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 27.02.2018 № 78-19-1751/18;

- Топографическая съемка М 1:500 в электронном виде.

Документация для внесения изменений (корректировки) в проект планировки территории центральной части города Краснодара разработана в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ и Краснодарского края, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			133/2018 - ДПТ - ПЗ 1						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				2

Основная цель корректировки проекта планировки (утвержденного постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 23.01.2018 № 139) заключается в изменении красных линий для застроенной территории, установлении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а так же исключении функционального зонирования в границах элемента планировочной структуры, а, а также в целях обеспечения устойчивого развития территории в границах улиц имени Кутузова, Березанской, Длинной, Казачьей в Центральном внутригородском округе города Краснодара".

1.Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

1.1 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом территориальной зоны - центральной общественно-деловой зоны - ОД.1 согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, на основании решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 № 57 п. 12 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»:

Центральная общественно-деловая зона ОД.1

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	133/2018 - ДПТ - ПЗ 1				3

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).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

1.2 Характеристика объектов капитального строительства

В границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами имени Кутузова, Березанской, Длинной, Казачьей в Центральном внутригородском округе города Краснодара, размещаются существующие объекты капитального строительства, индивидуальной жилой застройки. Нового строительства в границах элемента планировочной структуры не планируется.

Ввиду того что в границах элемента планировочной структуры размещается давно сложившаяся застройка, обеспечение жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур необходимых для функционирования данных объектов предусматривается в полной мере.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	тального строительства, индивидуальной жилой застройки. Нового строительства в границах элемента планировочной структуры не планируется.					
			Ввиду того что в границах элемента планировочной структуры размещается давно сложившаяся застройка, обеспечение жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур необходимых для функционирования данных объектов предусматривается в полной мере.					
						133/2018 - ДПТ - ПЗ 1		Лист
								4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

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 не предусматриваются.

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

Зоны планируемого размещения объектов федерального значения – не предусматриваются.

Зоны планируемого размещения объектов регионального значения – не предусматриваются.

Зоны планируемого размещения объектов местного значения – не предусматриваются.

В связи, с чем 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 не приводятся.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

В связи с тем, что не планируется новое строительство, очередность планируемого развития территории и этапы строительства, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	133/2018 - ДПТ - ПЗ 1		Лист
								5

8	477931.15	1379866.3
9	477931.77	1379881.93
10	477934.07	1379910.89
11	477935.16	1379925.27
12	477936.71	1379953.61
13	477913.3	1379953
14	477901.02	1379952.71
15	477879.83	1379951.62
16	477860.38	1379950.79
17	477858.76	1379905.67
18	477857.88	1379890.77
19	477857.12	1379875.13
20	477856.24	1379846.83
21	477851.92	1379764.75
22	477851.68	1379754.78
23	477851.54	1379748.74
24	477857.04	1379749.01
25	477857.04	1379749.29
26	477861.71	1379749.59
27	477873.88	1379751.86
28	477895.51	1379755.1
29	477908.94	1379758.78
30	477923.26	1379761.91

Граница зоны размещения планируемых объектов строительства (зданий, строений) определяется линией отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

Согласно данных информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар, на основании Правил землепользования и застройки МО г. Краснодар, минимальный отступ строений от границы, отде-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	133/2018 - ДПТ - ПЗ 1			7

ляющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м (с учетом запрета строительства в границах красных линий).

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

133/2018 - ДПТ - ПЗ 1