

**«Корректировка проекта планировки территории
центральной части города Краснодара, в границах элемента
планировочной структуры, ограниченного
ул.Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской
в Центральном внутригородском округе города Краснодара».**

Постановление администрации муниципального образования город Краснодар
№ 5023 от 16.11.2018 г.

О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения
изменений в проект планировки территории центральной части города
Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного
ул.Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской в Центральном
внутригородском округе города Краснодара

Проект планировки территории

(Основная часть проекта планировки территории).

18030/1 – ППТ.1

Том 1

Краснодар, 2018 г.

Заказчик:
гражданка Чахова Марина Дмитриевна

**«Корректировка проекта планировки территории
центральной части города Краснодара, в границах элемента
планировочной структуры, ограниченного
ул.Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской
в Центральном внутригородском округе города Краснодара».**

Постановление администрации муниципального образования город Краснодар
№ 5023 от 16.11.2018 г.

О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения
изменений в проект планировки территории центральной части города
Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного
ул.Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской в Центральном
внутригородском округе города Краснодара

Проект планировки территории

(Основная часть проекта планировки территории).

18030/1 – ППТ.1

Том 1

Директор

С.Г. Галкин

Главный инженер проекта

А.И. Черноусов

Краснодар, 2018 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА КРАСНОДАРА, В ГРАНИЦАХ
ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ОГРАНИЧЕННОГО УЛ.
НОВОКУЗНЕЧНОЙ, КОММУНАРОВ, СЕВЕРНОЙ, КРАСНОАРМЕЙСКОЙ
В ЦЕНТРАЛЬНОМ ВНУТРИГОРОДСКОМ ОКРУГЕ
ГОРОДА КРАСНОДАРА.**

Том I. Основная часть проекта планировки территории.

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории		
Том I. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории.	-
2	Положения об очередности планируемого развития территории	
Графическая часть		
1	Чертеж планировки территории	1:1 000
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
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;	
Графическая часть		
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры	-
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	1:1000
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	1:2 000
4	Вариант планировочного и объемно-пространственного решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:2 000
5	Схема вертикальной планировки территории инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2 000

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.....	5
1.4.Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	5
 РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	 7
 РАЗДЕЛ 3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	 8

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Корректировка ранее утвержденной документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Корректировка документации по планировке территории осуществляется в границах элемента планировочной структуры, в границах улиц Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской, в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0302033:112, для которого правилами землепользования и застройки, и генеральным планом МО город Краснодар, установлены соответствующие регламенты использования территории. Где для зоны ОД.1 в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0302033:112 устанавливается вид разрешенного использования земельного участка – гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них).

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 г. Краснодар на момент разработки документации по планировке территории.

Документация выполнена с учетом технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям, выполненного ИП «Расторгуев ИИ» в 2018 г. № 034.08.2018-К, и технического отчета по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненного ООО «Межевой земельный центр» в 2018 г.

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Документация проекта планировки территории в части внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улиц Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской в Центральном внутригородском округе города Краснодара, утвержденную постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 г. №815, выполняется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с КН 23:43:0302033:112.

1.1 Планировочное решение.

Планируемый земельный участок с КН 23:43:0302033:112 предусматривает размещение на своей территории объекта капитального строительства – гостиница. Концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из пожеланий, сформулированных заказчиком и отраженных в проектной документации, выполненной ООО «Архитектор-строй» предполагающие размещение на рассматриваемой территории гостиницы, обеспеченной всеми необходимыми для ее функционирования и обслуживания объектами, а также определены основные параметры строительства.

В томе 2 (18030/1 -ППТ.2) на листе 5 выполнено предложение по объемно-пространственному решению застройки, на котором указана ориентировочная посадка планируемого к размещению объекта капитального строительства.

Структура улично-дорожной сети, заложенная в генеральном плане МО город Краснодар и ранее утвержденная в проекте планировки территории центральной части города Краснодара постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 г. №815 остались без изменений.

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

Документацией проекта планировки территории в части внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улиц Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской в Центральном внутригородском округе города Краснодара, утвержденную постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 г. №815, предусмотрено только изменение ранее планируемого объекта капитального строительства в границе земельного участка с КН 23:43:0302033:112, остальные объекты в границах элемента планировочной структуры остались без изменения.

1.3. Характеристики плотности и параметров застройки территории.

В границах рассматриваемого участка с кадастровым номером 23:43:0302033:112 предусмотрено строительство 12-ти этажного здания гостиницы на 32 номера. В подземном пространстве предусмотрена гостевая автостоянка на 21 машиноместо. Все остальные объекты капитального строительства, расположенные в границах объекта элемента планировочной структуры, ограниченного улиц Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской в Центральном внутригородском округе города Краснодара, остались без изменений.

1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

1.4.1. Транспортная инфраструктура.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане МО город Краснодар, а также в соответствии с решениями ранее утвержденной документации по планировке территории. Проектом не предусмотрено их изменение, в результате корректировки был выполнен расчет и предусмотрено размещение на земельном участке с КН 23:43:0302033:112 подземной автостоянки на 21 машину, что полностью соответствует нормативным параметрам.

Согласно таб. 76 НГП МО город Краснодар от 19 июля 2012 г. №32 п.13. на 100 мест в гостинице необходимо предусмотреть 9 мест для парковки машин, следовательно, на 32 гостиничных номера необходимо 3 парковочных места.

В проекте планировки территории транспортная инфраструктура, которая обрамляет рассматриваемую территорию по периметру в границах красных линий планировочной структуры уже сложилась.

С севера – улица Новокузнецкая, пешеходная улица местного значения.

С запада – транспортно-пешеходная улица районного значения – улица Красноармейская.

С юга - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – улица Северная.

С востока – улица местного значения с преимущественным движением пассажирского общественного транспорта (трамвай, автобус и троллейбус).

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

1.4.2. Социальная инфраструктура.

В связи с тем, что новых объектов капитального строительства жилого назначения на рассматриваемой территории не предусматривается, то увеличение социальной нагрузки на рассматриваемой территории не планируется.

Размещение новых объектов обслуживания (элементов общественной инфраструктуры) в границах элемента планировочной структуры также не планируется.

Все необходимые и сопутствующие помещения, необходимые для функционирования, планируемого к размещению в границах земельного участка с КН 23:43:0302033:112 объекта гостиничного обслуживания, строения и помещения, расположены в границах самого участка и не затрагивают другие территории в границах элемента планировочной структуры.

1.4.3. Коммунальная инфраструктура.

Решения по инженерному оборудованию территории предусмотрены только на планируемый объект капитального строительства (гостиничное обслуживание) размещаемый в границах земельного участка с КН 23:43:0302033:112. Заказчиком получены технические условия соответствующих городских служб инженерного обеспечения, позволяющие подключить планируемый объект к городским инженерным сетям.

В границах элемента планировочной структуры не предусмотрено изменение или размещение новых объектов инженерного обеспечения.

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено одноэтапное проектирование и строительство планируемого к размещению в границах земельного участка с КН 23:43:0302033:112 объекта капитального строительства гостиничного обслуживания, в рамках корректируемого элемента планировочной структуры, ограниченного улиц Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской в Центральном внутригородском округе города Краснодара.

Реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границах элемента планировочной структуры не предусмотрено.

РАЗДЕЛ 3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

1) Постановление о разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения в проект планировки территории центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, в границах улиц Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской в Центральном внутригородском округе города Краснодара №5023 от 16.11.2018 г.

2) Сведения ИСОГД № 29/9930-1 от 24.10.2018 г.

3) Сведения ИСОГД № 29/3106-1 от 26.03.2019 г.

4) Выписки из ЕГРН на земельный участок с КН 23:43:0302033:112.

5) ТУ на проектирование и строительство съезда и автомобильной парковки № 10350/39 от 03.09.2018, выданные департаментом транспорта и дорожного хозяйства администрации МО город Краснодар.

6) ТУ на присоединение к электрическим сетям, выданные НЭСК №12.2.НС-08/2668/7939 от 30.08.2018.

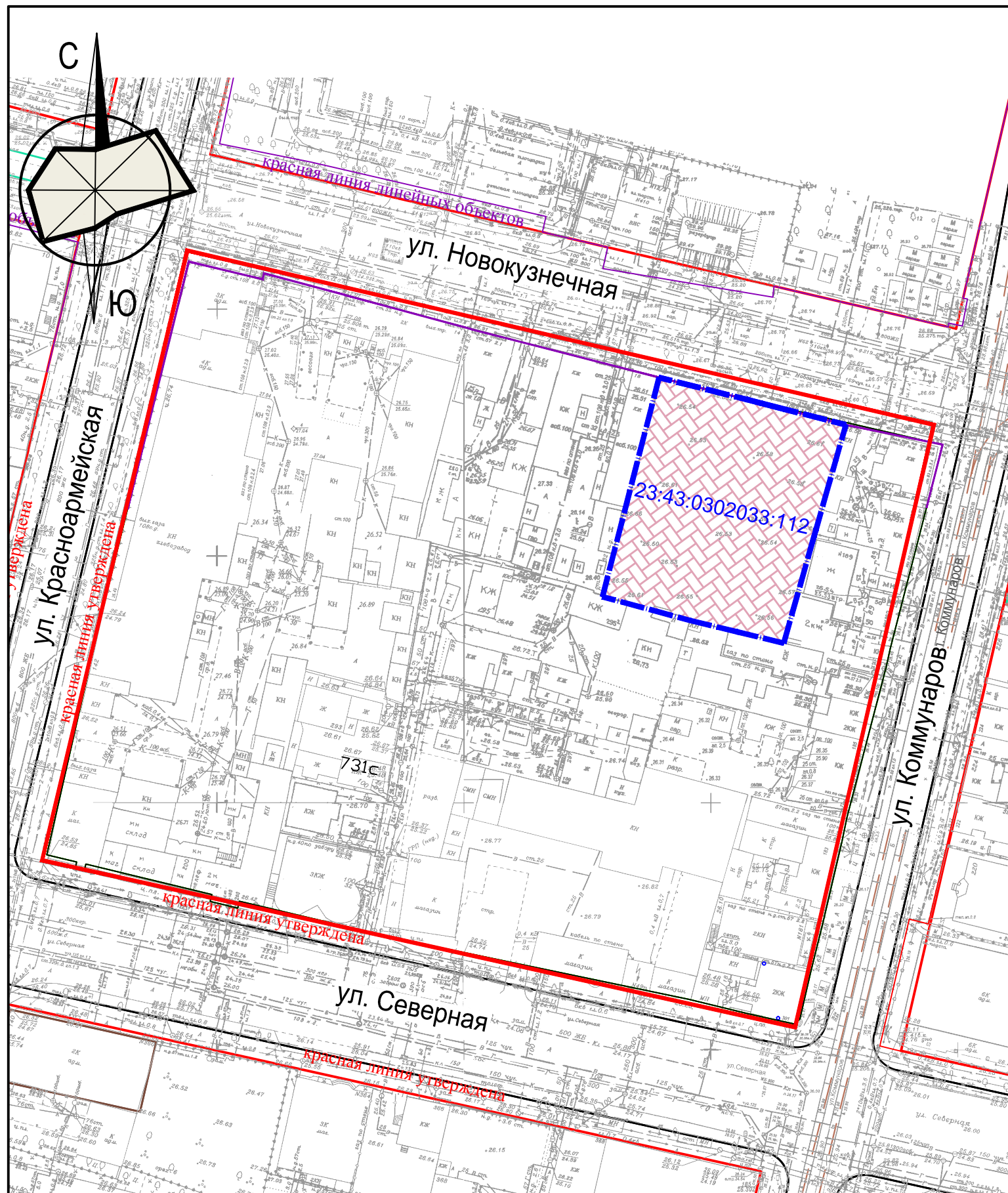
7) ТУ на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения №ИД-4-293-18 от 09.11.2018.

8) ТУ на подключение к сетям газораспределения № 16/5027 от 26.10.2018.

9) ТУ на подключение к ливневой канализации № 10372/39 от 04.09.2018.






10) Проектная документация на объект капитального строительства «Гостиница, расположенная по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Новокузнецкая, 20», выполненная ООО «Архи-Строй» в 2018 г.

11) Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях № 034.08.2018-К, выполненный ИП «Расторгуев И.И.» в 2018 г.



Условные обозначения

- Граница внесения изменений в проект планировки территории, утвержденный Постановлением администрации МО город Краснодар от 18.03.2009г. № 815 на земельном участке 23:43:0302033:112
- Граница элемента планировочной структуры, ограниченного ул. Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской в Центральном ВО города Краснодара
- Прочие границы элементов планировочной структуры, красные линии
- Красная линия линейного объекта
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - гостиничное обслуживание (минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования устанавливается в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар)

						18030/1 - ППТ.1			
						Проект планировки территории в целях внесения изменений в проект центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного ул. Новокузнецкой, Коммунаров, Северной, Красноармейской в Центральном внутригородском округе города Краснодара			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Черноусов А.И.				11.18		ППТ	1	
ГАП	Порчелли Е.А.				11.18				
Нач. группы	Черноусов А.А.				11.18				
Нач. группы	Василевский С.А.				11.18				
Архитектор	Родионова Ю.С.				11.18	Чертеж планировки территории. М 1:1000	ООО "АТЭК"		