

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченная улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар

527/2021-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2
(листы 2-8)

Краснодар 2021

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Аббясева Наталья Николаевна

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченная улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар

527/2021-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2
(листы 2-8)

Директор

ГИП /ГАП



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
527/2021-ДПТ - С2	Содержание тома 2	
527/2021-ДПТ - ПЗ 2	<p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. 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, установленными правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого</p>	

						527/2021-ДПТ- С2					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Содержание тома			Стадия	Лист	Листов
ГИП/ГАП		Сечь			07.21				ППТ	1	4
Вед. спец.		Еременко			07.21	Содержание тома			МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение	Наименование	Примечание					
	<p>уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого 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 24.05.2021 г. № 1971 «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар»; - Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар (далее ГИСОГД) от 08.04.2021 №29/4826-1; - Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края №78-19-10035/21 от 01.07.2021; - письмо Муниципального бюджетного учреждения «Институт Горкадастрпроект» от 						
						527/2021-ДПТ- С2	Лист
							2

Обозначение	Наименование	Примечание																		
<p>527/2021-ДПТ-лист 2</p> <p>527/2021-ДПТ-лист 3.1</p> <p>527/2021-ДПТ-лист 3.2</p> <p>527/2021-ДПТ-лист 4</p> <p>527/2021-ДПТ-лист 5</p> <p>527/2021-ДПТ-лист 6</p> <p>527/2021-ДПТ-лист 7</p>	<p>02.07.2021 №75/483-П1; - письмо от Аббясовой Н.Н. от 27.07.2021; - письмо ООО «СтройБизнесЮг» от 08.07.2021 г. №354/02.</p> <p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графические материалы</p> <p>Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:10000</p> <p>Схема организации движения транспорта общего пользования и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. М 1:2000.</p> <p>Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000</p> <p>Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:5000</p> <p>Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000</p> <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> <p>Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000.</p>																			
<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																			<p>527/2021-ДПТ- С2</p>	<p>Лист</p> <p>3</p>

Обозначение	Наименование	Примечание
527/2021-ДПТ-лист 8	Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:1000	
527/2021-ДПТ- С2		
Лист		
4		

Но-мер тома	Обозначение	Наименование	Приме-чание
1	527/2021-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планирова- нии Графическая часть	
2	527/2021-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	527/2021-ДПТ (листы 9-10)	Проект межевания территории Текстовая часть Чертежи межевания территории	
4	Приложение 1	Отчёт по инженерно-геодезическим изыска- ниям ИП Степанов О.Е.	
5	Приложение 2	Технический отчет по оценке эффектив- ности функционирования участка улич- но-дорожной сети при вводе в эксплуа- тацию ЖК «Березовый» в г. Краснодаре (транспортное моделирование) ИП Фиалкин Вячеслав Владимирович	
6	Приложение 3	Схема расположения технических средств организации дорожного движе- ния М 1:2500, 1:1000 (на 2 листах), ИП Ковалев В.В.	
7	Приложение 4	Согласованная концепция православно- го храма	

--	--	--	--	--	--

527/2021-ДПТ- СГ							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		
					07.21		
				Состав градостроительной документации	Стадия	Лист	Листов
ГИП/ГАП		Сечь,Д.Е.			ДПТ	1	1
					МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Материалы по обоснованию проекта планировки

1. Анализ современного состояния территории.

1.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города.

В административном отношении территория проектируемого жилого района, предназначенного для освоения в целях жилищного строительства, расположена в Краснодарском крае, в городе Краснодаре, в поселке Березовом в Березовском сельском округе, территория ограниченная улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым.

Документация по планировке территории разработана на территорию общей площадью **12,1 га**.

Участок имеет хорошее расположение и является перспективным районом для размещения жилой застройки.

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.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	527/2021-ДПТ - ПЗ 2			
ГАП		Сечь Д.Е.			07.21	Материалы по обоснованию Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	41
Вед. спец.		Еременко Н.А.			07.21		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		
Н.контроль		Сечь Д.Е.			07.21				

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.

4. Предельный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

Параметры застройки территории в зоне Ж4 - для Многоэтажной жилой застройки (высотной застройки):

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – 7000 кв. м;

в случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введён в эксплуатацию) минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

в случае образования земельного участка под объектом капитального строительства, разрешение на строительство которого выдано до вступления в силу настоящих Правил минимальная площадь земельных участков – в соответствии с градостроительным регламентом, действовавшим в период выдачи разрешения на строительство;

максимальная площадь земельных участков – 25000 кв. м.

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 условиях сложившейся застройки:

допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов;

минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.

4. Максимальная высота – 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли.

5. Возможно размещение высотных доминант до 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части таких зданий и не более 63 м; при подсчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается.

Устройство высотных доминант не допускается ближе 50 м до зон застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

6 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%, до 40% – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Процент застройки подземной части не регламентируется.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

8. Коэффициент плотности застройки земельного участка определяется проектом планировки территории, с учетом соблюдения коэффициента плотности застройки квартала в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и не может превышать для застройки одного участка:

9 – 11 этажей – 1,8;

12 – 13 этажей – 2,0;

14 – 16 этажей – 2,2;

17 – 18 этажей – 2,4.

Параметры застройки территории в зоне Ж4 - для Предоставление коммунальных услуг:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению.

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.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений не подлежит установлению.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчёта 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.

Параметры застройки территории в зоне **ОД1** - Дошкольное, начальное и среднее общее образование:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. дошкольных образовательных организаций:

минимальная площадь на 1 место для отдельно стоящих зданий при вместимости:

до 100 мест – 40 кв. м;

свыше 100 мест – 35 кв. м;

минимальная площадь на 1 место для встроенных при вместимости:

более 10 мест – не менее 29 кв. м.

Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25% в условиях реконструкции.

максимальная площадь – не подлежит установлению;

1.2. общеобразовательных организаций:

минимальная площадь на 1 место:

свыше 40 до 400 мест – 55 кв. м;

свыше 400 до 500 мест – 65 кв. м;

свыше 500 до 600 мест – 55 кв. м;

свыше 600 до 800 мест – 45 кв. м;

свыше 800 до 1100 мест – 36 кв. м;

свыше 1100 до 1500 мест – 23 кв. м;

свыше 1500 до 2000 – 18 кв. м;

2000 и более – 16 кв. м.

Размеры земельных участков могут быть уменьшены:

на 20% – в условиях реконструкции.

максимальная площадь – не подлежит установлению;

1.3. организаций дополнительного образования:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению;

2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц:

в г. Краснодар – 25 м;

в сельских населённых пунктах – 10 м.

3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ 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.

3.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений:

дошкольной организации – 3;

общеобразовательных организаций – 3;

организации дополнительного образования – 4.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

дошкольной образовательной организации – 40%;

общеобразовательной организации – 40%;

организации дополнительного образования детей – 60%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

Параметры застройки территории в зоне **ОД1** - Хранение автотранспорта
(условно разрешенный вид):

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – 15000 кв. м.

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;

расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструк-

Данным проектом не превышаются предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории.

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%, до 40% – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, процент застройки подземной части не регламентируется.

Процент застройки для многоэтажной многоквартирной жилой застройки составляет 20%.

Дифференциация жилых домов по этажности в части процентного соотношения составляет для 9 этажных домов - 67%, для 18 этажных домов 33%.

Номер блока	Этажность	Площадь застройки надземной части зданий, м2	%
блок 1.1	18	693	
блок 1.2	9	742,5	
блок 1.3	9	346,5	
блок 1.4	18	693	
блок 1.5	9	693	
блок 2	9	744	
блок 3.1	18	693	
блок 3.2	9	742,5	
блок 3.3	9	346,5	
блок 3.4	18	693	
блок 3.5	9	693	
блок 4.1	9	744	
блок 4.2	18	744	
блок 4.3	9	744	
блок 4.4	18	744	
блок 4.5	9	744	
блок 5.1	9	499	
блок 5.2	9	499	
блок 5.3	9	499	
блок 5.4	9	499	
Итого:		12796	

Площадь застройки 9-эт. зданиями		8536	67
Площадь застройки 18-эт. зданиями		4260	33

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, коэффициент плотности застройки земельного участка для 9–11 этажей – 1,8; для 17–18 этажей – 2,4. Учитывая переменную этажность многоэтажных жилых домов (9, 18 этажей) коэффициент плотности застройки составляет:

$$(1,8 \cdot 67 + 2,4 \cdot 33) / 100 = 2,0$$

Коэффициент плотности застройки для многоэтажной многоквартирной жилой застройки составляет 2,0, что не превышает нормативное значение (застройка 9-ти этажными домами 65%, застройка 18-ти этажными домами – 35 %).

Расчет коэффициента плотности застройки территориальных зон произведен в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

$$105495,6 / 87913 = 1,2, \text{ где}$$

105495,6 кв. м – площадь всех этажей зданий и сооружений;

87913 кв. м – площадь территориальной зоны застройки многоквартирными жилыми домами.

Таким образом, коэффициент плотности застройки зоны застройки многоквартирными жилыми домами соответствует нормативному 1,2.

Для общественно-деловой многофункциональной застройки:

$$(4196 + 30240) / 33541 = 1,03, \text{ где}$$

30240 кв. м – площадь всех этажей многоуровневых парковок;

4196 кв. м – площадь всех этажей детского сада;

33541 кв. м – площадь территориальной зоны застройки общественно-деловой зоны.

Таким образом, коэффициент плотности застройки зоны застройки общественно-деловой зоны не превышает нормативный коэффициент 3,0.

Площадь застройки, а так же общая площадь зданий уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

Численность населения

Численность населения определена в соответствии с п.5 статьи 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных домах для массового типа жилого дома - 30 м² на чел. (табл. №1), следовательно:

$$100\ 384 \text{ кв. м} / 30 \text{ кв.м} = 3346 \text{ чел.}$$

Где: 100 384 кв. м – общая площадь квартир;

30 кв. м - расчетный показатель минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных домах.

Расчет плотности населения.

В соответствии с п.4 статьи 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, расчетная плотность населения должна быть не более 300 чел/га.

Расчетная территория в границах элементов планировочной структуры, принятая для расчета населения, составляет:

$$7,33 + 1,23 + 0,03 + 1,18 + 0,91 + 0,72 + 0,05 = 11,45 \text{ га}$$

где:

- территория многоэтажной жилой застройки – 7,33 га;
- территория дошкольных образовательных организаций – 1,23 га;

Таким образом, потребность в общеобразовательных организациях покрывается 100% за счет школы на прилегающей территории.

Строительство общеобразовательного учреждения на 1825 учащихся предусмотрено на участке с кадастровым номером 23:43:0107001:44745 в первом этапе строительства. Указанная общеобразовательная организация находится за границами территории, в отношении которой подготовлена документация по планировке территории.

Объекты здравоохранения.

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами здравоохранения (поликлиника) принята согласно таб. 14 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», где на 1000 жителей необходимо 18,15 посещений в смену.

Расчет потребности социальных объектов:

$$3346 * 18,15 / 1000 = 61 \text{ посещение в смену.}$$

Проектом предусматривается размещение медицинского центра во встроенно-пристроенных помещениях жилого дома.

Так же, согласно генеральному плану на участке с кадастровым номером 23:43:0108020:15080 предусмотрен планируемый к размещению объект регионального значения, относящегося к области здравоохранения - поликлиника на 700 посещений в смену. Данный объект находится в допустимом уровне территориальной доступности (не более 1000 м).

Объекты физической культуры и массового спорта.

Согласно таб. 15 «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодар», на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть объекты физической культуры и массового спорта из расчета 70 м² общей площади помещений для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона на 1000 человек.

$$3346 * 70 / 1000 = 234 \text{ м}^2$$

Проектом предусматривается размещение физкультурно-оздоровительных залов площадью 234 м² во встроено-пристроенных помещениях общественно-делового назначения, которые включают в себя самое необходимое для оздоровления и активного отдыха.

А так же предусмотрено размещение объектов местного значения в области спорта - плоскостных спортивных сооружений общей площадью 9000 м² (3 x 3000 м²).

Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).

Объекты социального и культурно-бытового назначения, для многоэтажной жилой застройки, размещаются во встроено пристроенных помещениях и первых этажах многоквартирной жилой застройки, а так же в отдельно стоящих общественно-деловых комплексах. Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки).

Озеленение территории

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, площадь озелененной территории микрорайона (квартала) должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека и не менее 25% площади территории жилого района.

Население в границах проектируемой территории - 3346 чел

$$3346 \text{ чел.} \times 6 \text{ кв.м} = 2,01 \text{ га.}$$

Проектом предусматривается:

$$0,91 + 2,3 + 0,12 = 3,33 \text{ га, где}$$

- озелененные территории общего пользования – 0,91 га;

- внутридворовое озеленение - 2,3 га.

- придорожное озеленение - 0,12 га.

Площадь озелененной территории микрорайона составляет 3,33 га, что составляет 27% от всей территории (12,14 га*27%=3,33 га).

На 1 человека приходится 9,9 кв.м озеленения, что превышает норматив.

Дополнительно к озеленению земельных участков для размещения объектов капитального строительства, проектом предусматривается высадка деревьев (лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) на проектируемой территории общего пользования.

Коммунальная инфраструктура

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

климатический район для проектирования – IIIБ

расчетная зимняя температура для отопления - минус 19

расчетная летняя температура (параметр А) - + 28.6,

средняя годовая температура для отопления - +20С

продолжительность отопительного периода – 149 дней

Сейсмичность района – менее 8 баллов.

Нормативная глубина промерзания под оголенной от снега поверхностью в районе работ составляет для глинистых грунтов 0,8 м.

Расчетное население 3346 человек.

Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры

Таблица 2

№ п.п	Наименование ресурса	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету
		Ед.измерения	Величина	
1	Электропотребление	МВт. ч/год на 1 чел.	2,64	8833,44

Для постоянного хранения автотранспорта населения в границах проектируемой территории предусматривается размещение двух многоуровневых парковок вместимостью по 510 мест каждая, а так же наземные автостоянки (парковочные места).

В результате принятых решений в документации по планировке территории, было выполнено распределение парковочных мест и выделение участка для размещения многоуровневой автостоянки для постоянного хранения автомобилей жителей.

Обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктуры

Расчет и размещение автостоянок постоянного хранения автомобилей и гостевых автостоянок.

Таблица 3

№ п.п	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
	Население в многоэтажных жилых домах			3346
	Квартиры			2334
1	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей, в том числе	0,75 машин на одну жилую единицу	1751	1751
	- наземные автостоянки			381
	- многоуровневые автостоянки			1020
	- подземная парковка			350
2	Гостевые автостоянки (наземные)	40 м/мест на 1000 жителей	134	134
	Итого:		1885	1885

Таблица 6

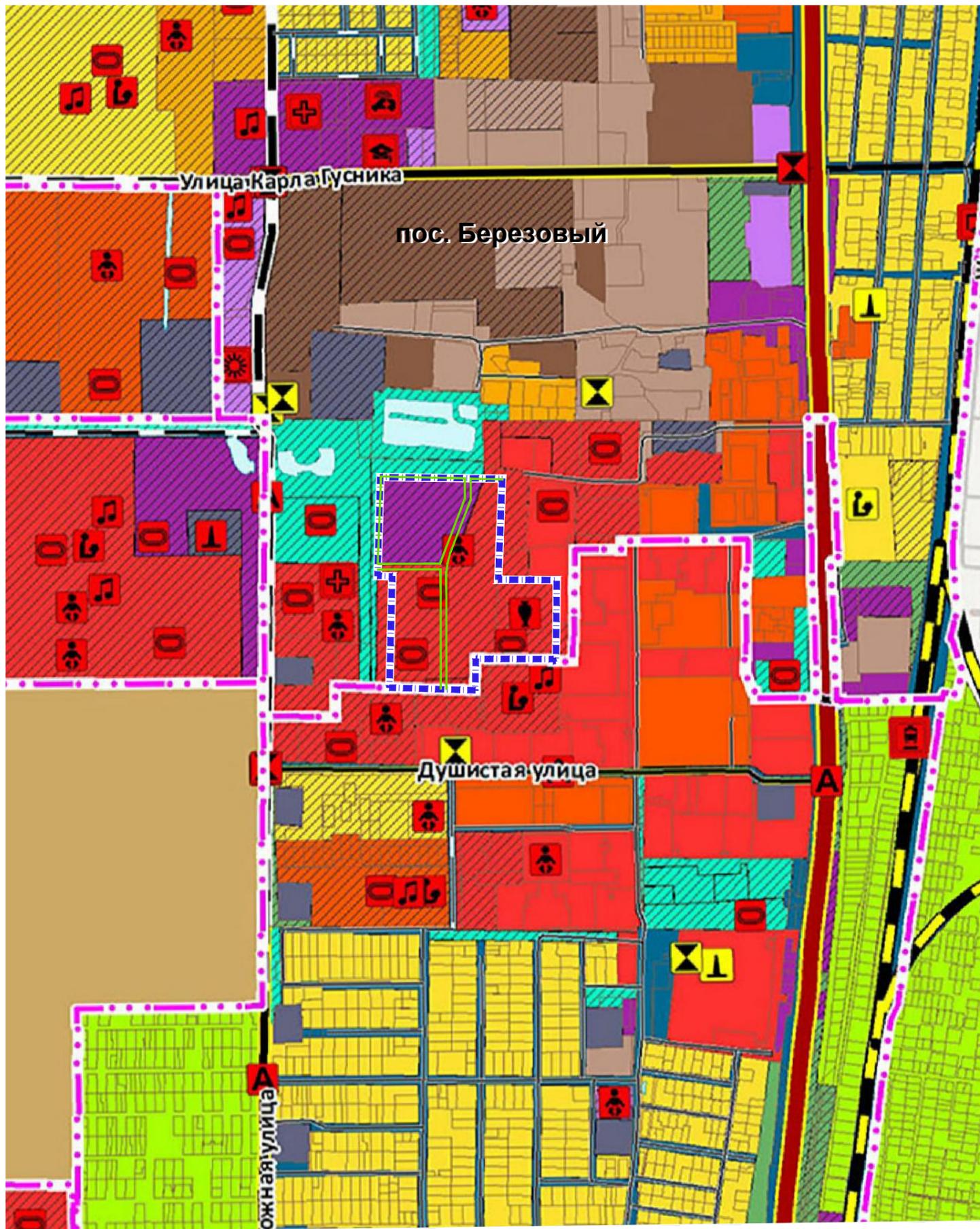
№ блока	Этажность	Площадь квартир	Численность населения исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения 30 м2
1.1	18	8568	286
1.2	9	4599	153
1.3	9	2070	69
1.4	18	8568	286
1.5	9	4293	143
2.1	9	4408	147
3.1	18	8577	286
3.2	9	4599	153
3.3	9	2070	69
3.4	18	8137	271
3.5	9	3848	128
Итого 1,2,3 блоки		59739	1992

Вторая очередь

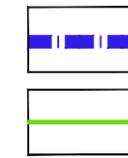
- строительство многоуровневой парковки на 510 машино-мест;
- организация площади;
- строительство храма;
- строительство плоскостных спортивных сооружений (местного значения);
- строительство многоэтажных жилых домов с общим количеством квартир 647 шт., встроенных и пристроенных помещений общественно-делового назначения площадью 3187 м2, в том числе библиотеки на 45 тыс. единиц хранения, медицинского центра (коммерческого):

Таблица 7

№ блока	Этажность	Площадь квартир	Численность населения исходя из расчетного показателя минимальной обеспеченности общей

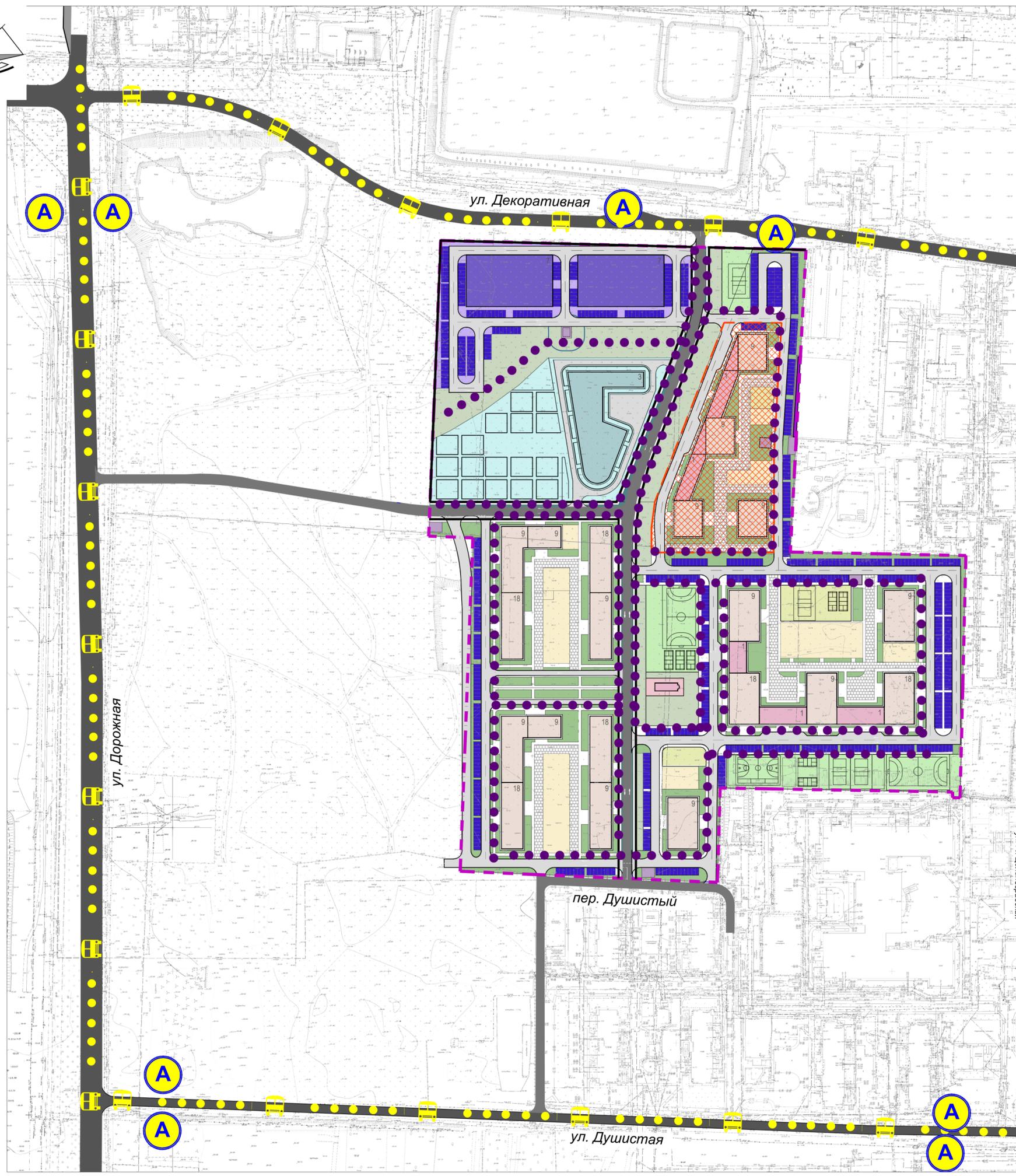
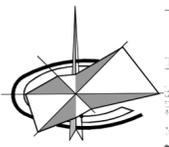


Условные обозначения



— граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 — границы элементов планировочной структуры

						527/2021-ДПТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченный улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГАП		Сечь Д.Е.		<i>[Signature]</i>	07.21		ППТ	2	
Вед.спец.		Еременко Н.А.		<i>[Signature]</i>	07.21	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:10000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Н.контр.		Сечь Д.Е.		<i>[Signature]</i>	07.21				



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- утверждаемые красные линии
- многоэтажная многоквартирная жилая застройка
- встроенно-пристроенные объекты общественно-делового и коммерческого назначения
- территория дошкольных образовательных учреждений
- территория объектов инженерной инфраструктуры
- объекты для осуществления религиозных обрядов
- внутриквартальное озеленение
- внутриквартальные площадки (детские, спортивные, для взрослого населения)
- плоскостные спортивные сооружения местного значения (9000м2)
- озелененные территории общего пользования микрорайона

Объекты транспортной инфраструктуры

- улицы и дороги
- улицы и дороги местного значения: проезды основные
- внутримикрорайонные проезды
- тротуар с возможностью проезда
- машино-места (парковочные места)
- территория многоуровневой автостоянки для постоянного хранения автомобилей
- территория подземной автостоянки для постоянного хранения автомобилей на 350 машино-мест
- основные пешеходные пути, маршруты велосипедного транспорта
- маршрут общественного транспорта
- остановочный пункт общественного транспорта

						527/2021-ДПТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченный улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			07.21		ППТ	3.1	
Вед. спец.		Еременко Н.А.			07.21	Схема организации движения транспорта общего пользования и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. М 1:2000.			
Н.контр.		Сечь Д.Е.			07.21				МБУ "Институт Горкадастрпроект"

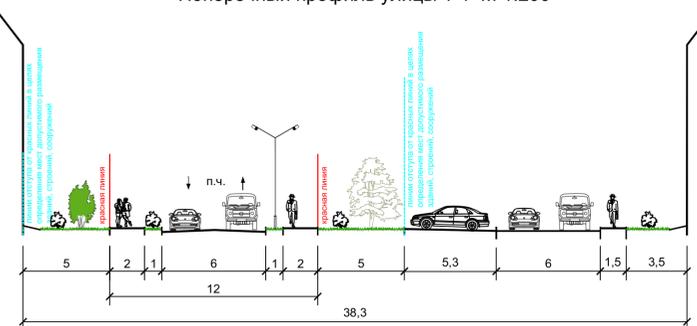


Условные обозначения

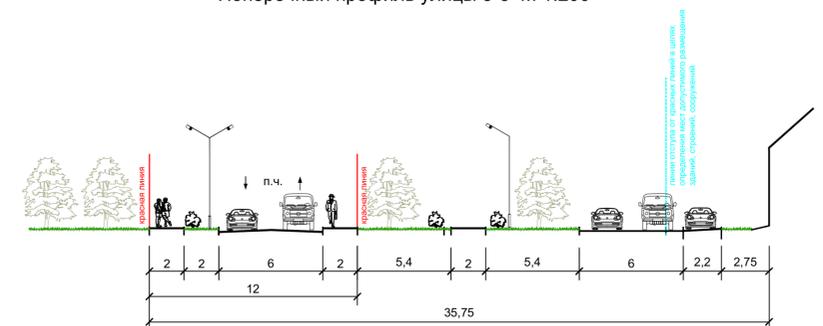
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- существующие красные линии
- утверждаемые красные линии
- линии, обозначающие улицы, дороги, проезды
- внутримикрорайонные проезды
- многоэтажная многоквартирная жилая застройка
- встроенно-пристроенные объекты общественно-делового и коммерческого назначения
- объекты для осуществления религиозных обрядов
- территория дошкольных образовательных учреждений
- территория многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей
- территория объектов инженерной инфраструктуры
- внутриквартальное озеленение
- внутриквартальные площадки (детские, спортивные, для взрослого населения)
- плоскостные спортивные сооружения местного значения (9000м2)
- озелененные территории общего пользования микрорайона

- тротуар с возможностью проезда
- плоскостные автостоянки (парковочные места)
- ось трассы автомобильной дороги
- горизонтали, отображающие проектный рельеф
- директивная (проектная) отметка поверхности
- точка перелома продольного профиля
- существующая отметка поверхности
- проектные продольные уклоны (промили)
- направление продольного уклона
- расстояние между точками, ограничивающими участок с продольным уклоном (метры)
- сечение поперечного профиля улицы

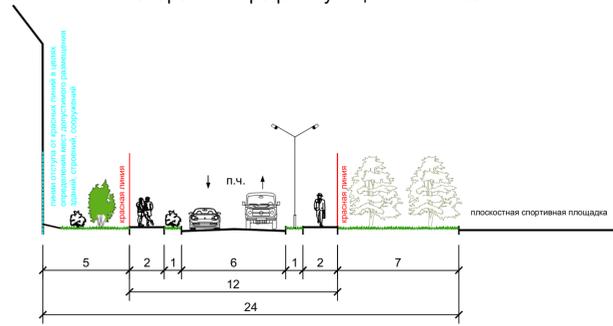
Поперечный профиль улицы 1-1 М 1:200



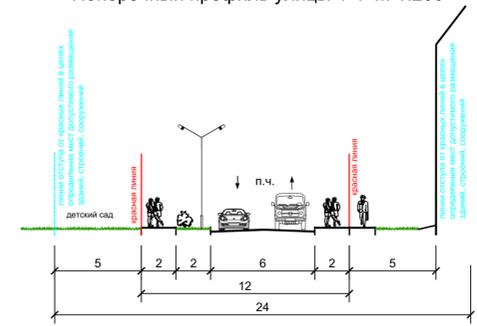
Поперечный профиль улицы 3-3 М 1:200



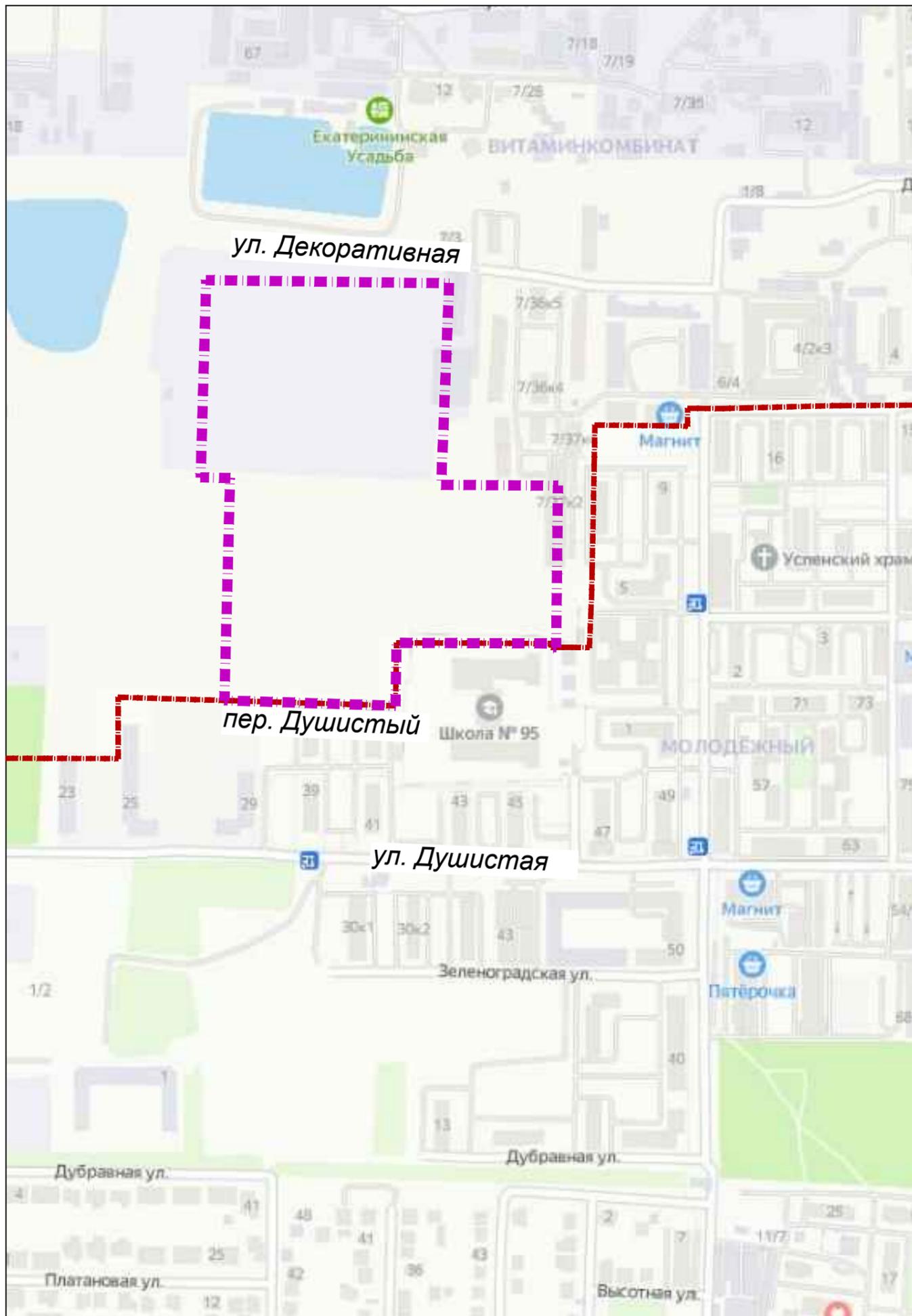
Поперечный профиль улицы 2-2 М 1:200



Поперечный профиль улицы 4-4 М 1:200



527/2021-ДПТ					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченный улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулкам Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Сечь Д.Е.			07.21
Вед.спец.		Еременко Н.А.			07.21
Н.контр.		Сечь Д.Е.			07.21
				Материалы по обоснованию проекта планировки	Стадия
				ППТ	Лист
				7	Листов
				Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000.	МБУ "Институт Горкадстрпроект"



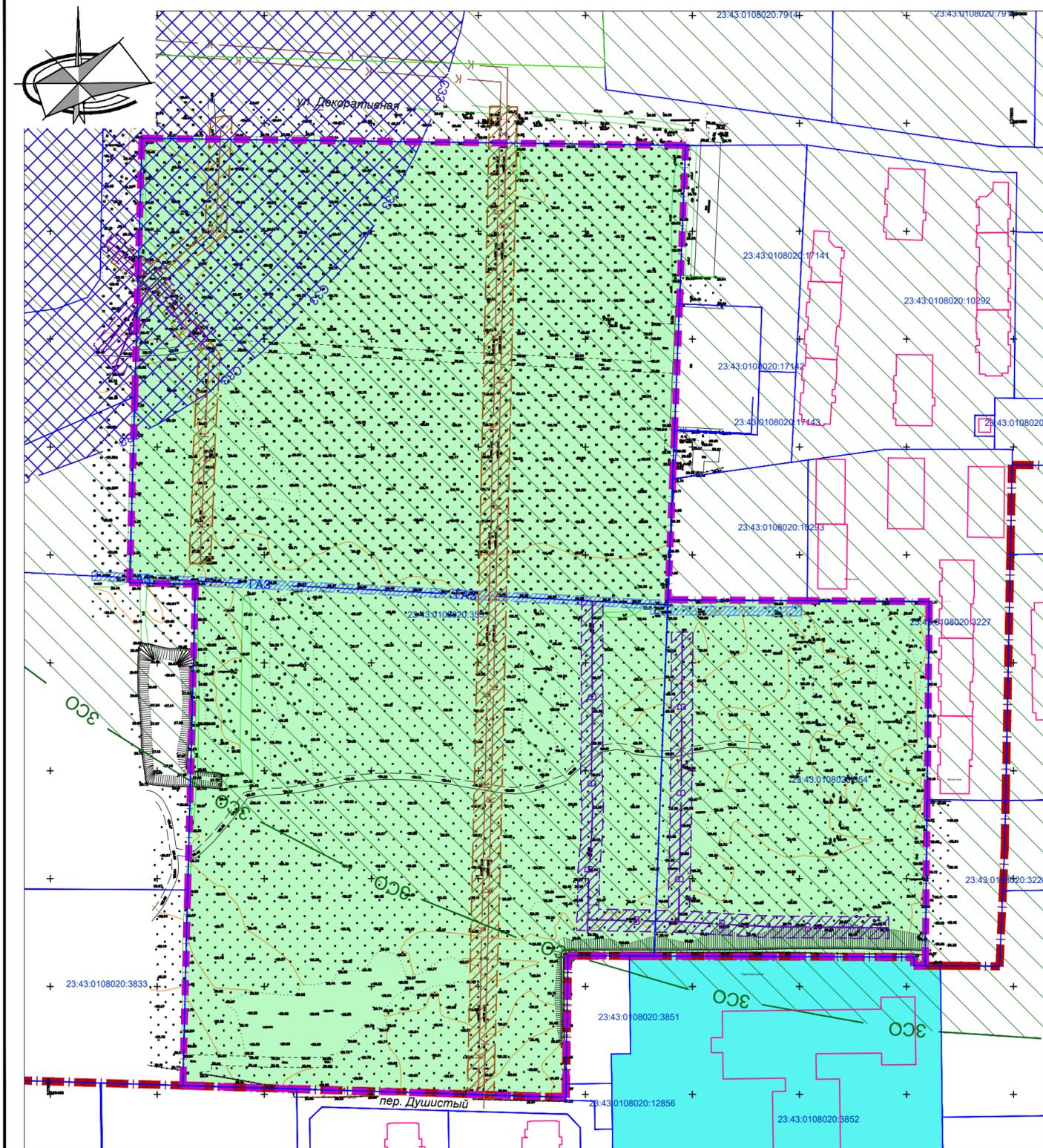
Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- граница населенного пункта

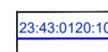
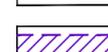
Примечание:

Границы территорий объектов культурного наследия на территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, отсутствуют

						527/2021-ДПТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченный улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГАП		Сечь Д.Е.			07.21		ППТ	4	
Вед. спец.		Еременко Н.А.			07.21	Схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:5000		МБУ "Институт Горкадастрпроект"	
Н.контр.		Сечь Д.Е.			07.21				



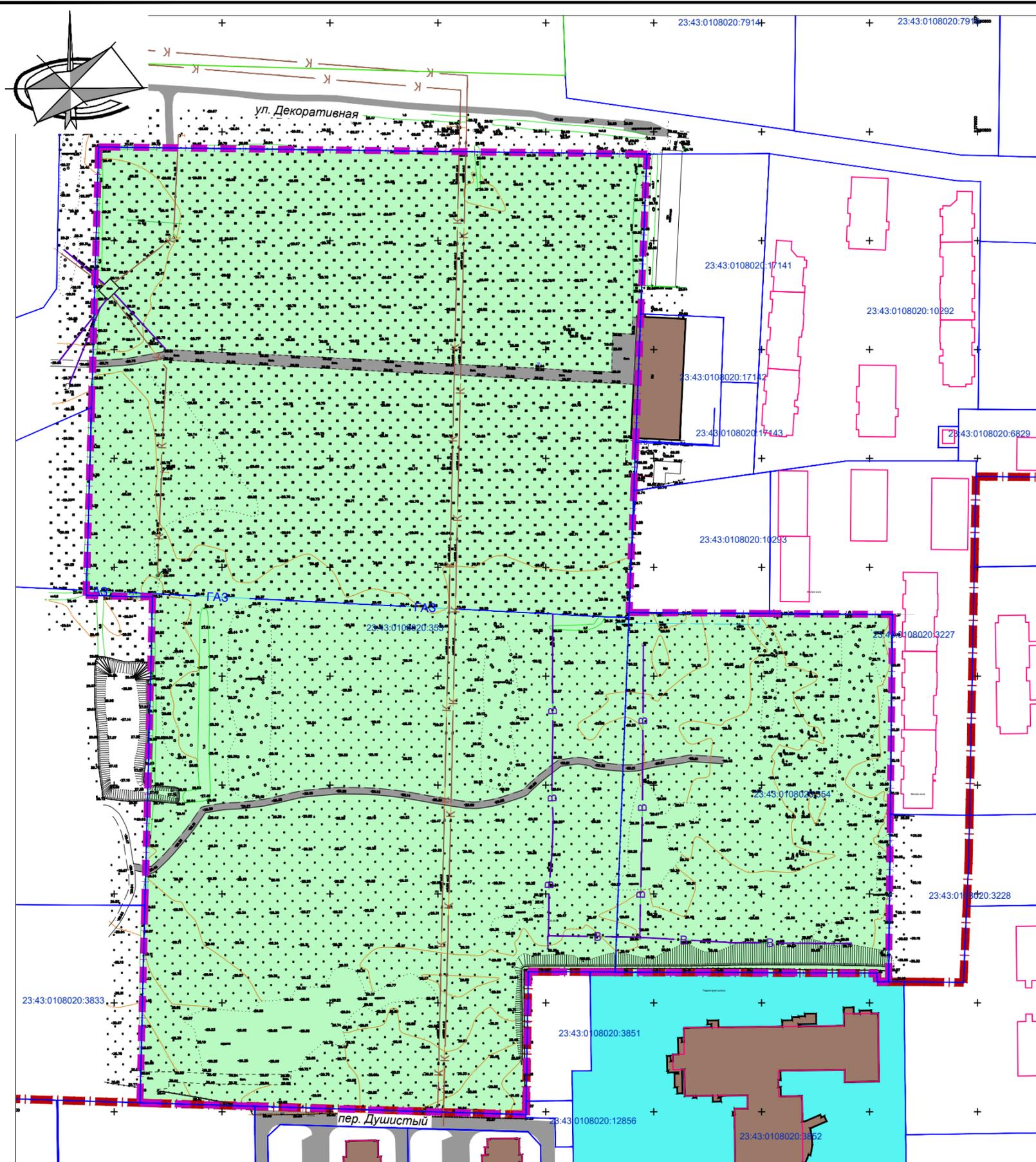
Условные обозначения

-  граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
 -  граница населенного пункта
 -  границы земельных участков, согласно сведениям ГКН, номер
 -  незастроенные территории
 -  территория существующих объектов образовательных организаций
- Границы зон с особыми условиями использования территории**
-  граница санитарно-защитной зоны
 -  граница III пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов
 -  охранный зона газопровода
 -  охранный зона водопроводных сетей
 -  охранный зона сетей канализации

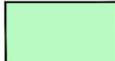
Примечания:

1. На основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 2 ноября 2006 года № 455 дсп, граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположена на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар - Центральный».
2. По данным ГИСОГД от 08.04.2021 №29/4826-1 участок, в отношении которого осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположен:
 - в санитарно-защитной зоне предприятий - СЗЗ производственной базы по производству строительных материалов;
 - в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.
 Сведения об объектах связи (максимальное расстояние зоны ограничения застройки, высота нижней границы ограничения застройки) в границах рассматриваемого земельного участка отсутствуют.
3. В соответствии с ЕГРН участок, в отношении которого осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположен:
 - в санитарно-защитной зоне предприятий - СЗЗ производственной базы по производству строительных материалов (23:43-6.2515);
 - в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов (23:43-6.1860).
4. Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - отсутствуют.

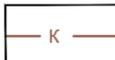
527/2021-ДПТ					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченный улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулок Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Сечь Д.Е.			07.21
Вед. спец.		Еременко Н.А.			07.21
Н.контр.		Сечь Д.Е.			07.21
Материалы по обоснованию проекта планировки				стадия	лист
Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000.				ППТ	5
МБУ "Институт Горкадастрпроект"				лист	листов



Условные обозначения

-  граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
-  граница населенного пункта
-  границы земельных участков, согласно сведениям ГКН, номер
-  незастроенные территории
-  территория существующих объектов образовательных организаций
-  существующие объекты капитального строительства

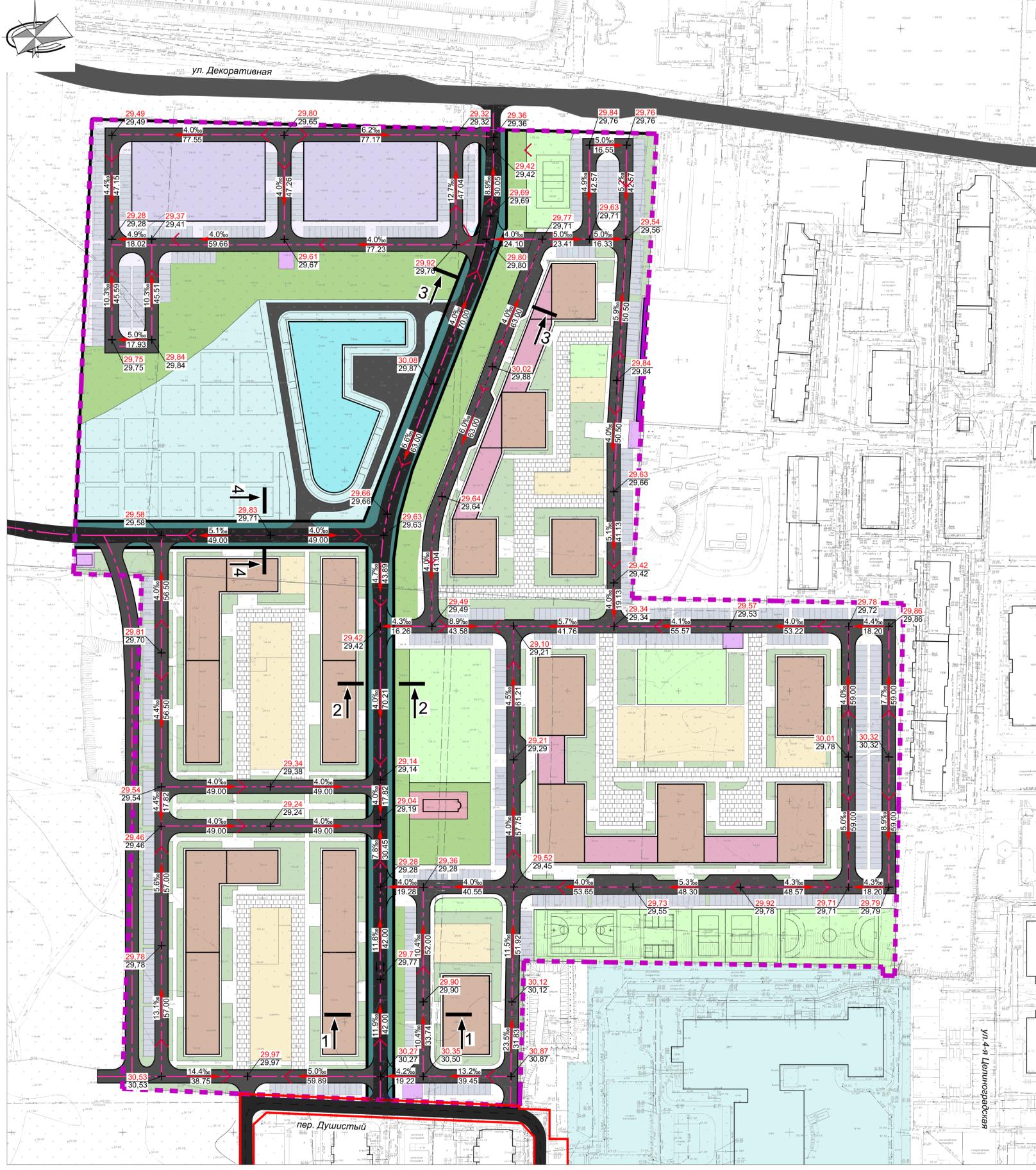
Существующие линейные объекты

-  линии, обозначающие улицы, дороги, проезды
-  существующая канализация бытовая
-  существующий газопровод высокого давления
-  существующий водопровод

Примечание:

1. Объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства, а так же проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам в границах проектируемой территории отсутствуют.

						527/2021-ДПТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченный улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			07.21		ППТ	6	
Вед. спец.		Еременко Н.А.			07.21	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	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Н.контр.		Сечь Д.Е.			07.21				

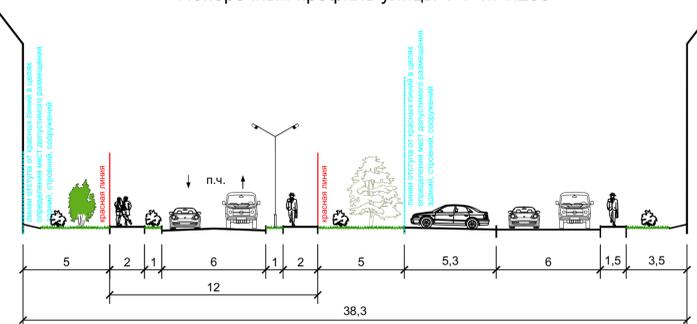


Условные обозначения

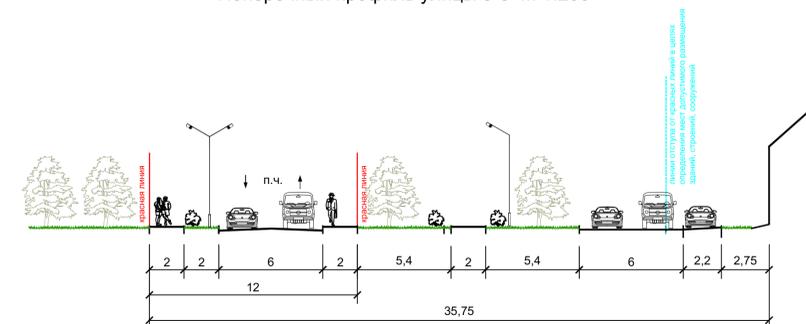
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- существующие красные линии
- отменяемые красные линии
- утверждаемые красные линии
- линии, обозначающие улицы, дороги, проезды
- внутримикрорайонные проезды
- многоэтажная многоквартирная жилая застройка
- встроенно-пристроенные объекты общественно-делового и коммерческого назначения
- объекты для осуществления религиозных обрядов
- территория дошкольных образовательных учреждений
- территория многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей
- территория объектов инженерной инфраструктуры
- внутриквартальное озеленение
- внутриквартальные площадки (детские, спортивные, для взрослого населения)
- плоскостные спортивные сооружения местного значения (9000м2)
- озелененные территории общего пользования микрорайона

- тротуар с возможностью проезда
- плоскостные автостоянки (парковочные места)
- ось трассы автомобильной дороги
- горизонтали, отображающие проектный рельеф
- директивная (проектная) отметка поверхности
- точка перелома продольного профиля
- существующая отметка поверхности
- проектные продольные уклоны (промилли)
- направление продольного уклона
- расстояние между точками, ограничивающими участок с продольным уклоном (метры)
- сечение поперечного профиля улицы

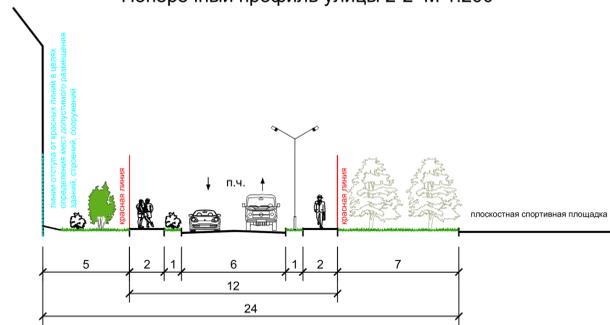
Поперечный профиль улицы 1-1 М 1:200



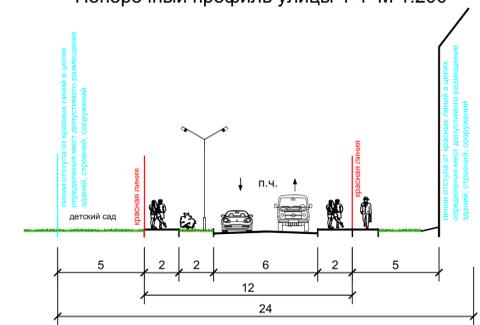
Поперечный профиль улицы 3-3 М 1:200



Поперечный профиль улицы 2-2 М 1:200



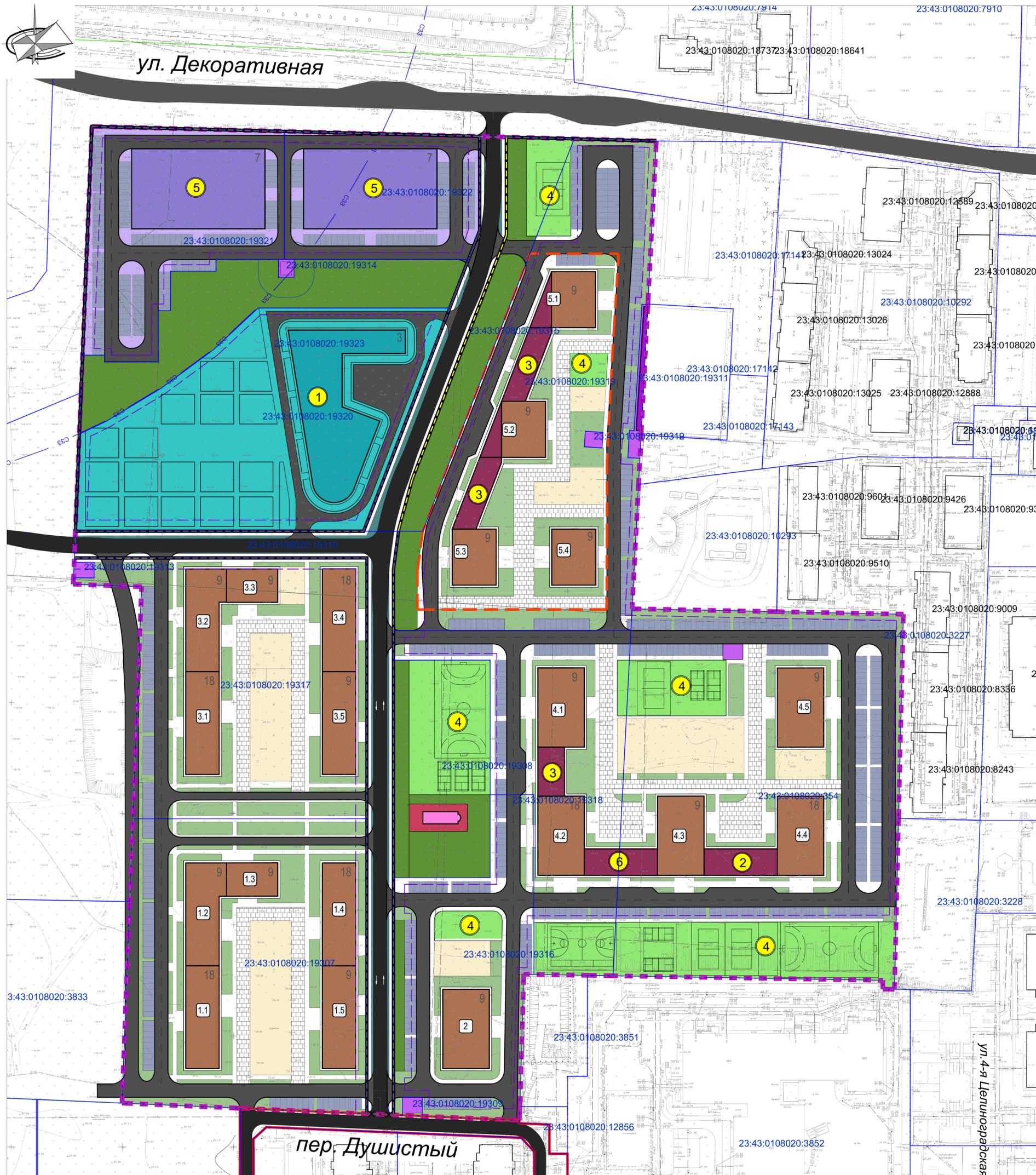
Поперечный профиль улицы 4-4 М 1:200



527/2021-ДПТ				
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченный улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулок Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Красновар				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись
ГАП	Сечь Д.Е.			07.21
Вед. спец.	Еременко Н.А.			07.21
Н.контр.	Сечь Д.Е.			07.21
Материалы по обоснованию проекта планировки			стадия	лист
			ППТ	7
Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000.				МБУ "Институт Горкадстрпроект"



ул. Декоративная



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
 - границы земельных участков, согласно сведениям ГКН, номер
 - существующие красные линии
 - отменяемые красные линии
 - утверждаемые красные линии
 - граница элемента планировочной структуры
 - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - линии, обозначающие улицы, дороги, проезды
 - внутримикрорайонные проезды
 - многоэтажная многоквартирная жилая застройка
 - встроенно-пристроенные объекты общественно-делового и коммерческого назначения
 - объекты для осуществления религиозных обрядов
 - территория дошкольных образовательных учреждений
 - территория многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей
 - территория объектов инженерной инфраструктуры
 - внутриквартальное озеленение
 - внутриквартальные площадки (детские, спортивные, для взрослого населения)
 - плоскостные спортивные сооружения местного значения (9000м2)
 - озелененные территории общего пользования микрорайона
 - тротуар с возможностью проезда
 - плоскостные автостоянки (парковочные места)
 - территория подземной автостоянки для постоянного хранения автомобилей на 350 машино-мест
 - номер экспликации
 - номер блока
- Границы зон с особыми условиями использования территории**
- сзз граница санитарно-защитной зоны

Экспликация

1. Дошкольная образовательная организация на 350 мест
2. Библиотека (встроенные/пристроенные нежилые помещения) 1 объект (45 тыс. ед. хранения)
3. Объекты общественно-делового и коммерческого назначения
4. Плоскостные спортивные сооружения общей площадью 9000 м2
5. Многоуровневая стоянка на 510 маш/мест каждая
6. Медицинский центр (коммерческий).

Основные технико-экономические показатели

№	Наименование	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Единица измерения	Нормативные показатели	Фактические показатели
1	Население		чел	-	3346
2	Плотность населения		чел/га	до 300	292
3	Жилищный фонд		кв.м		100 384
4	Жилищная обеспеченность		кв.м		30
5	Количество квартир		штук		2334
6	Площадь помещений общественно-делового и коммерческого назначения		кв.м		5 532
7	Парковочные места, предназначенные для постоянного хранения автомобилей жителей	0,75 машино-места на квартиру	штук	1751	1751
8	Гостевые автостоянки	40 машино-мест на 1000 жителей	штук	134	134
9	Площадь озелененной территории жилого района	6 кв.м. на 1 жителя не менее 25%	кв.м га	3,03	9,9 3,33

527/2021-ДПТ					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченный улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулок Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Красноярск					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Сечь Д.Е.				07.21
Вед. спец.	Еременко Н.А.				07.21
Н.контр.	Сечь Д.Е.				07.21
				стадия	лист
				ППТ	8
				МБУ "Институт Горкадастрпроект"	

пер. Душистый

ул. 4-я Целиноградская



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.05.2021

№ 197/

г. Краснодар

О разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулке Душистым в посёлке Берёзовом в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар

В соответствии со статьями 41, 42, 43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 45 Устава муниципального образования город Краснодар и на основании обращения Абязевой Натальи Николаевны постановляю:

1. Разрешить Абязевой Наталье Николаевне подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулке Душистым в посёлке Берёзовом в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар, в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик, очередности планируемого развития территории, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления, изменения, отмены красных линий.
2. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулке Душистым в посёлке Берёзовом в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар (прилагается).

3. Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (Панаегова) после представления документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулке Душистым в посёлке Берёзовом в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар, осуществить её проверку на соответствие требованиям градостроительного законодательства.

4. Департаменту информационной политики администрации муниципального образования город Краснодар (Косарева) в течение трёх дней опубликовать официально настоящее постановление в установленном порядке.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы муниципального образования город Краснодар Е.М.Наумова.

Глава муниципального образования город Краснодар

Е.А.Первышов



УТВЕРЖДЕНО
к постановлению администрации
муниципального образования
город Краснодар
от 14.05.2021 № 1971

ЗАДАНИЕ
на выполнение инженерных изысканий
для подготовки документации по планировке территории
(проекта планировки территории и проекта межевания территории),
ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской,
переулком Душистым в посёлке Берёзовом в Берёзовском
сельском округе муниципального образования город Краснодар

1. Наименование объекта	Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в посёлке Берёзовом в Берёзовском сельском округе муниципального образования город Краснодар
2. Местоположение объекта	23:43:0108020:353, 23:43:0108020:354
3. Заказчик изысканий	Аббяева Наталья Николаевна
4. Вид строительства	Новое строительство
5. Характеристика проектируемого объекта	Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами с объектами обслуживания населения, социальными объектами и объектами инженерно-транспортной инфраструктуры
6. Цели и виды работ	<p>Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории: инженерно-геодезические изыскания; инженерно-геологические изыскания; инженерно-гидрометеорологические изыскания; инженерно-экологические изыскания.</p> <p>На основании пункта 4 Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402, считаем целесообразным выполнить только: инженерно-геодезические изыскания.</p> <p>Для обеспечения процесса проектирования необходимыми данными выполнить комплекс инженерных изысканий согласно требованиям СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно-геодезические изыскания для строительства».</p>

7. Требования к точности, надежности, достоверности и обеспеченности, необходимых данных и характеристик изысканий

В соответствии с требованиями настоящего задания, СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно-геодезические изыскания для строительства», ГОСТ 21.301-2014 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к оформлению отчетной документации по инженерным изысканиям (с Поправкой)», ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации».

8. Требования к материалам и результатам инженерных изысканий

По результатам выполненных работ представить отчет по инженерным изысканиям. Отчет должен сопровождаться текстовыми и графическими приложениями в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно-геодезические изыскания для строительства» и настоящим заданием. Состав для строительства» и настоящим заданием. Состав технического отчета определяется дополнительно в соответствии с составом проектной документации. Дополнительно представить электронную версию отчета. Состав и структура электронной версии технической документации должны быть идентичны бумажному оригиналу.

9. Количество экземпляров отчета

Заказчику представить 2 экземпляра на бумажном носителе и 1 экземпляр в электронном виде

Директор департамента
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования город Краснодар

Н.А.Панаева





**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР**

Коммунаров ул., д. 173, г. Краснодар, 350015
Тел. (861) 298-01-20, e-mail: str@krd.ru
ИНН 2310095359 КПП 231001001
ОГРН 1042305701954

08.04.2021 № 29/4826-1

На № 29/7095-1 от 24.03.2021

Жилиной Н.М.
им. Буденного ул., 129, кв. 464
г. Краснодар, 350000
nina_zhilina_23@mail.ru

О предоставлении сведений

Уважаемая Нина Михайловна!

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар рассмотрено Ваше обращение по вопросу предоставления сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар (далее – ГИСОГД), на земельные участки с кадастровыми номерами **23:43:0108020:353** и **23:43:0108020:354**, расположенные по адресу: **п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, Березовский сельский округ.**

По результатам рассмотрения обращения, направляем Вам запрашиваемые сведения ИСОГД, по состоянию на 07.04.2021.

Приложение: на 7 л. в 1 экз.

Заместитель директора департамента

М.А.Дементеева

А.А.Кравченко
2980756

СВЕДЕНИЯ
государственной информационной системы
обеспечения градостроительной деятельности
муниципального образования город Краснодар

по запросу на земельные участки с кадастровыми номерами **23:43:0108020:353** и **23:43:0108020:354**, расположенные по адресу: **п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, Березовский сельский округ**, по состоянию на 05.04.2021

1. **X раздел ГИСОГД – зоны с особыми условиями использования территории – приложение №1;**
2. **XI раздел ГИСОГД – план наземных и подземных коммуникаций – приложение №2;**
3. **X раздел ГИСОГД – зоны с особыми условиями использования территории – приложение №3;**
4. **XI раздел ГИСОГД – план наземных и подземных коммуникаций – приложение №4.**

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

А.А.Кравченко
А.В.Чепель
2980756

Х раздел ГИСОГД - зоны с особыми условиями использования территории

На земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:353

СЗЗ производственной базы по производству строительных материалов

Основание: письмо Роспотребнадзора об установлении размера СЗЗ 01-3/6905 от 21.04.2011, экспертные заключения 1187/03-1 от 14.02.2011, 1909/03-1 03.03.2011

Информация о внесении сведений о вышеуказанных санитарно-защитных зонах в Единый государственный реестр недвижимости в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствует.

Приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный" о необходимости согласования смотреть ст.34 решения городской Думы Краснодара 30.01.2007 19 п.6 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории МОГК" (в редакции решения городской Думы Краснодара 16.07.2018 57 п.12); Центр судебных экспертиз определен выполнять исследования о возможности строительства.

Основание: решение городской Думы Краснодара XIX заседание Думы четвёртого созыва от 16.07.2018 N 57 п. 12 о внесении изменения в решение городской Думы Краснодара (об утверждении ПЗЗ) № 19 п. 6 от 30.01.2007, письмо Центра судебных экспертиз по Южному округу 2662 от 04.09.2019 (вх.29/5381 10.09.2019) о начале проведения комплексных экспертных исследований по определению возможности строительства объектов различного назначения в зонах приаэродромной территории

III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов

Основание: протокол заседания экспертной комиссии 78 от 07.02.2008, приказ Министерства природных ресурсов Краснодарского края об утверждении проекта зон санитарной охраны и установлении границ и режимов зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 1612 от 07.10.2015, приказ министерства природных ресурсов Краснодарского края "Об установлении ЗСО источников питьевого и хозяйственно – бытового водоснабжения ООО "Варрос" в муниципальном образовании город Краснодар" 33 от 06.01.2020, письмо министерства природных ресурсов КК N 202-05.1-07-801/20 от 17.01.2020

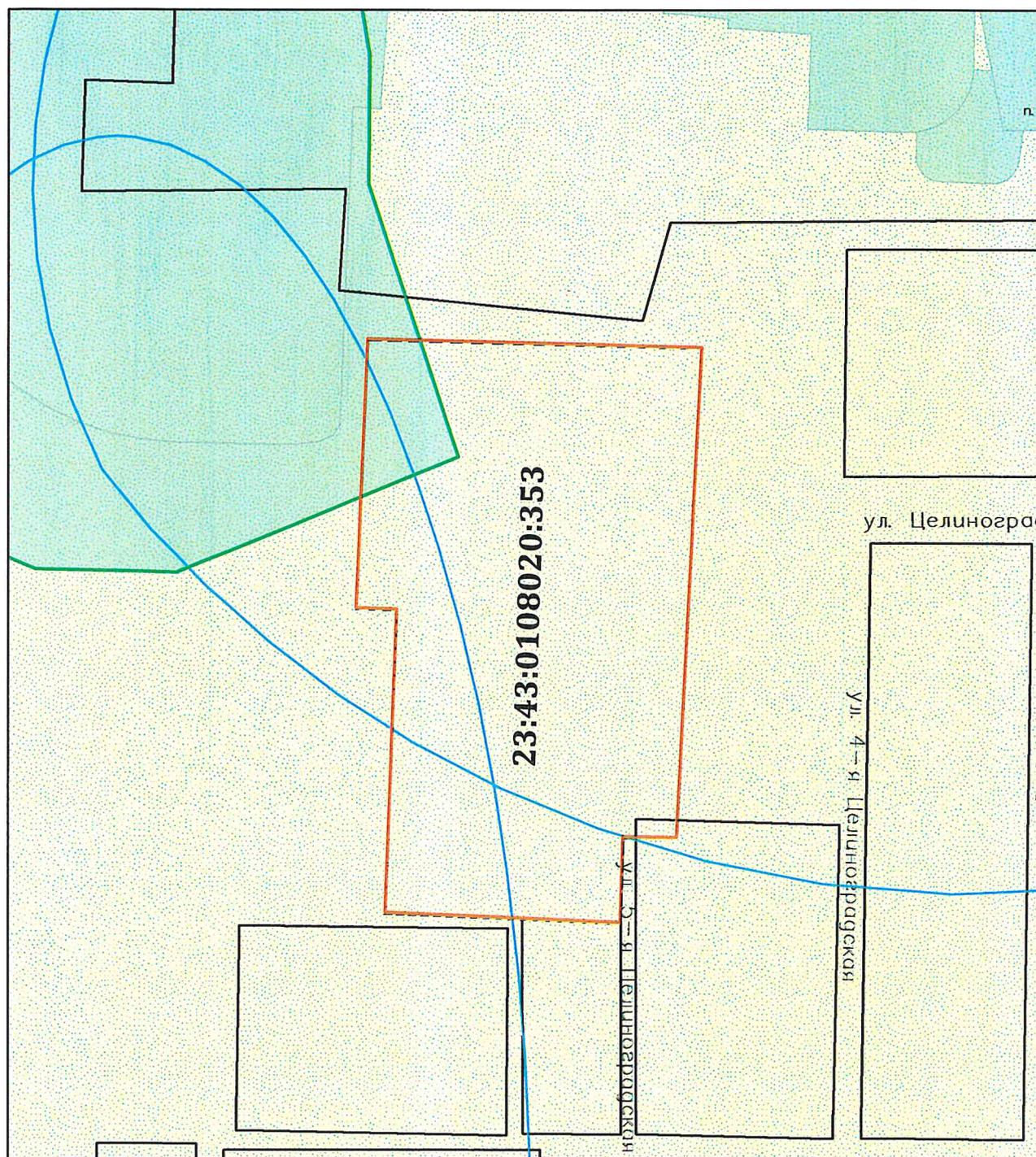
Охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории о необходимых согласованиях см. статью 34 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 19 п.6 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории МОГК" (в редакции решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 N 57 п. 12). Центр судебных экспертиз определен выполнять исследования о возможности строительства.

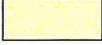
Основание: решение городской Думы Краснодара XIX заседание Думы четвёртого созыва от 16.07.2018 N 57 п. 12 о внесении изменения в решение городской Думы Краснодара (об утверждении ПЗЗ) № 19 п. 6 от 30.01.2007, письмо Центра судебных экспертиз по Южному округу 2662 от 04.09.2019 (вх.29/5381 10.09.2019) о начале проведения комплексных экспертных исследований по определению возможности строительства объектов различного назначения в зонах приаэродромной территории

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

А.А.Кравченко
А.В.Чепель
2980756

Графический план



-  - граница участка
-  - СЗЗ предприятий
-  - приаэродромная территория "Краснодар-Центральный"
-  - 3 пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора

Исполнитель Чепель А.В.Чепель

XI раздел ГИСОГД – план наземных и подземных коммуникаций

На земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:353

В ГИСОГД сведения об объектах связи (максимальное расстояние зоны ограничения застройки, высота нижней границы зоны ограничения застройки) в границах рассматриваемого земельного участка отсутствуют.

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

А.А.Кравченко
А.В.Чепель
2980756

Х раздел ГИСОГД - зоны с особыми условиями использования территории

На земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:354

Приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный" о необходимости согласования смотреть ст.34 решения городской Думы Краснодара 30.01.2007 19 п.6 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории МОГК" (в редакции решения городской Думы Краснодара 16.07.2018 57 п.12); Центр судебных экспертиз определен выполнять исследования о возможности строительства.

Основание: *решение городской Думы Краснодара XIX заседание Думы четвертого созыва от 16.07.2018 N 57 п. 12 о внесении изменения в решение городской Думы Краснодара (об утверждении ПЗЗ) № 19 п. 6 от 30.01.2007, письмо Центра судебных экспертиз по Южному округу 2662 от 04.09.2019 (вх.29/5381 10.09.2019) о начале проведения комплексных экспертных исследований по определению возможности строительства объектов различного назначения в зонах приаэродромной территории*

III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов

Основание: *протокол заседания экспертной комиссии 78 от 07.02.2008, приказ министерства природных ресурсов Краснодарского края "Об установлении ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО "Варрос" в муниципальном образовании город Краснодар" 33 от 06.01.2020, письмо министерства природных ресурсов КК N 202-05.1-07-801/20 от 17.01.2020*

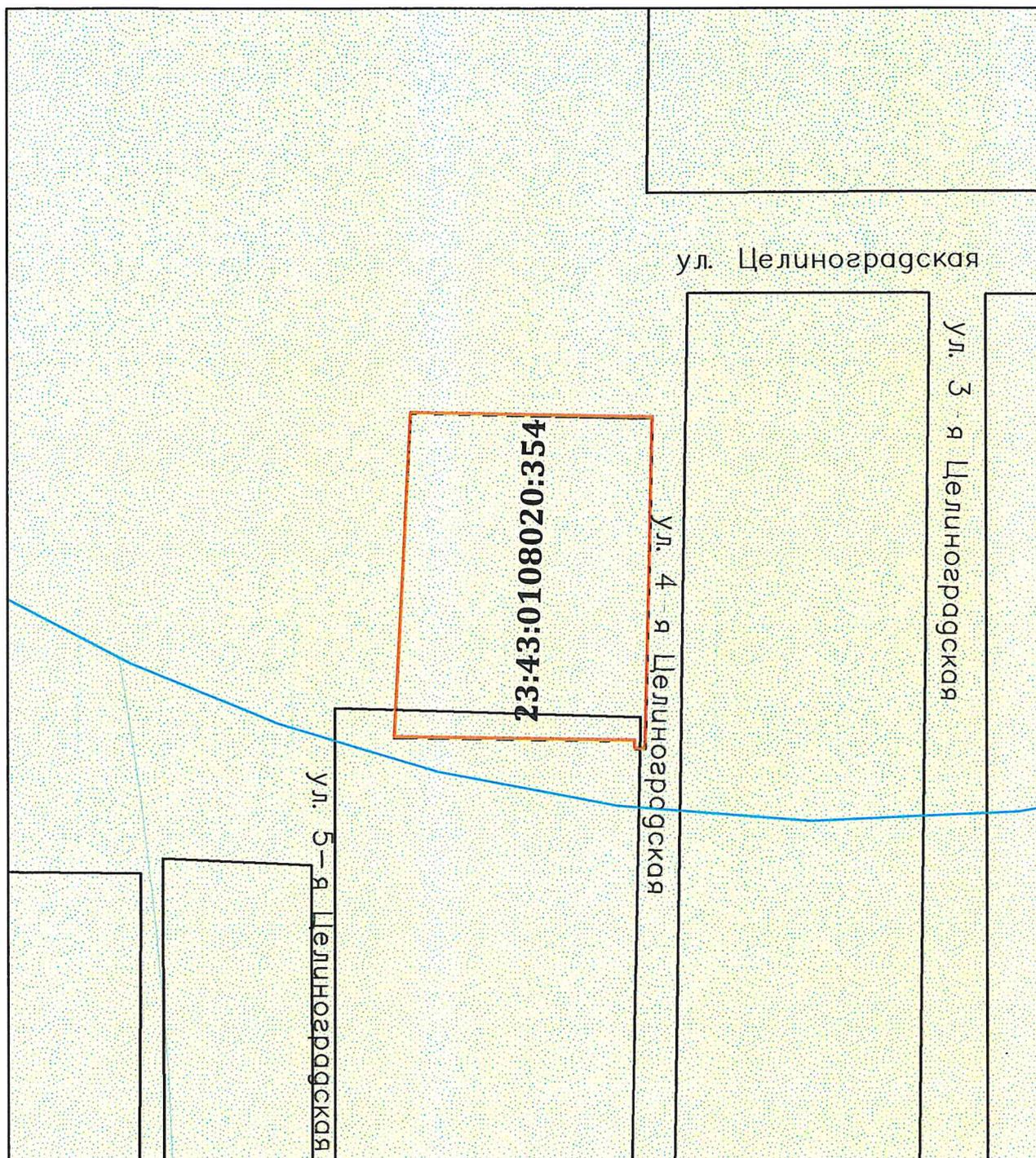
Охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории о необходимых согласованиях см. статью 34 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 19 п.6 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории МОГК" (в редакции решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 N 57 п. 12). Центр судебных экспертиз определен выполнять исследования о возможности строительства.

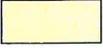
Основание: *решение городской Думы Краснодара XIX заседание Думы четвертого созыва от 16.07.2018 N 57 п. 12 о внесении изменения в решение городской Думы Краснодара (об утверждении ПЗЗ) № 19 п. 6 от 30.01.2007, письмо Центра судебных экспертиз по Южному округу 2662 от 04.09.2019 (вх.29/5381 10.09.2019) о начале проведения комплексных экспертных исследований по определению возможности строительства объектов различного назначения в зонах приаэродромной территории*

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

А.А.Кравченко
А.В.Чепель
2980756

Графический план



-  - граница участка
-  - приаэродромная территория "Краснодар-Центральный"
-  - 3 пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора

Исполнитель _____  _____ А.В.Чепель

XI раздел ГИСОГД – план наземных и подземных коммуникаций

На земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:354

В ГИСОГД сведения об объектах связи (максимальное расстояние зоны ограничения застройки, высота нижней границы зоны ограничения застройки) в границах рассматриваемого земельного участка отсутствуют.

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

А.А.Кравченко
А.В.Чепель
2980756



АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ

Советская ул., д. 49, г. Краснодар, 350063
Тел. /факс (861) 268-32-23
E-mail: uorn@krasnodar.ru

На № _____



Заместителю начальника отдела
проектных и изыскательских работ
МБУ «Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования
г. Краснодар

Сечь Д.Е.

Красная ул., д. 89/3,
г. Краснодар, 350000

E-mail: darya.sech@mail.ru

О направлении информации

Уважаемая Дарья Евгеньевна!

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (далее - Управление) рассмотрено Ваше обращение от 28.05.2021 № 75/177-П2 (вх. от 01.06.2021 № 78-10085/21-0) о предоставлении информации об объектах культурного наследия на земельном участке для подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования г. Краснодар.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива Управления, объекты культурного наследия и зоны их охраны на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

В соответствии с ч. 4 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее - Градостроительный кодекс) материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать схемы границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются границы территорий объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий (ч. 7 ст. 43 Градостроительного кодекса).

Согласно ч. 1 ст. 41.2 Градостроительного кодекса подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с

материалами и результатами инженерных изысканий. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации (ч. 2 ст. 41.2 Градостроительного кодекса).

В соответствии с правилами выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20», инженерные изыскания проводятся в случае недостаточности сведений, необходимых для подготовки документации по планировке территории. Археологические исследования включены в состав инженерно-геологических изысканий (п. 3 перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402).

Рассматриваемый земельный участок хозяйственно освоен частично. На неосвоенной территории специальные изыскания (сплошные археологические разведки) на предмет выявления объектов культурного наследия в объемах, необходимых для разработки и реализации мероприятий по их сохранению, не проводились. Сведений, содержащихся в документах государственного учёта по Краснодарскому краю, для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в ходе проектирования и строительства на земельном участке недостаточно.

В соответствии с действующим законодательством в случае хозяйственного освоения рассматриваемого земельного участка необходимо получение заключения Управления о возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории, подлежащей хозяйственному освоению.

Для получения указанного заключения, в соответствии с пп. 6, 7 ст. 7 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», до начала проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо произвести выявление в зонах производства данных работ неучтенных объектов археологического наследия (археологические полевые работы - разведки), за счет средств физических лиц, юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления,

являющихся заказчиками проводимых работ.

Учитывая вышеизложенное, для подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования г. Краснодар, необходимо учесть требование действующего законодательства о проведении археологических исследований (разведок).

Начальник управления



Г.Г. Давыденко

Россия
Краснодарский край
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования
город Краснодар
ИНН 2310200324 КПП 230801001
Красная ул. д.89/3, г. Краснодар, 350000,
Тел/факс (861) 255-34-64

Директору
ООО «СПУТНИК»

Д.В.Филимонову

от 02.07.2021 № 45/483-Л1

на _____ от _____

О подготовке документации
по планировке территории

Уважаемый Дмитрий Владимирович!

Муниципальное бюджетное учреждение "Институт Горкадастрпроект" муниципального образования город Краснодар, ведет разработку документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) ограниченной улицами Декоративной, 4-й Целиноградской, переулком Душистым в поселке Березовом в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар.

Сообщаем Вам, что в ходе разработки документации, согласно сведениям управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 01.07.2021г № 78-19-10035/21, выявлена недостаточность изысканий (сплошной археологической разведки) на предмет выявления объектов культурного наследия в объемах, необходимых для разработки и реализации мероприятий по их сохранению.

До начала проектирования и проведения землеустроительных, земляных строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, в соответствии с пп.6,7 ст.7 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 №3223-КЗ и п.54 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 года № 203, осуществляется разработка и реализация необходимых мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, в том числе археологические полевые работы (разведки) в целях выявления в зонах производства данных работ неучтенных объектов культурного наследия, за счет средств физических лиц, юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления, являющихся заказчиком проводимых работ.

Приложение: письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 01.07.2021г № 78-19-10035/21, на 3х листах, в 1 экз.

Заместитель начальника отдела
Проектных и изыскательских работ



Д.Е.Сечь

Директору муниципального бюджетного
учреждения «Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город
Краснодар
Зайцеву Д.С.

От **Аббясевай Натальи Николаевны**,
24.01.1982 года рождения, место
рождения: г.Цимлянск Ростовской
области, паспорт гражданина РФ: серия 03
19 №127317 выдан ГУ МВД России по
Краснодарскому краю, дата выдачи:
01.11.2018 года, код подразделения 230-
005, зарегистрированная по адресу: г.
Краснодар, ул. Димитрова, 3/1, кв.79

*О подготовке документации
по планировке территории*

Уважаемый Денис Сергеевич!

Я, Аббясева Н.Н., по результатам рассмотрения вашего обращения, сообщаю.

Я уведомила о том что, в границах территории, в отношении которой подготавливается документация по планировке территории, согласно письма управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 01.07.2021г № 78-19-10035/21, недостаточно изысканий (сплошной археологической разведки) на предмет выявления объектов культурного наследия в объемах, необходимых для разработки и реализации мероприятий по их сохранению.

В связи, с чем на этапе проектирования и проведения землеустроительных, земляных строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, могут возникнуть дополнительные расходы на проведение сплошной археологической разведки.

Считаю возможным продолжить разработку и утверждение документации по планировке территории по объекту: Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в целях внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

29.07.2021



Н.Н. Аббясева

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СтройБизнесЮг»

Юридический адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 36, литер Б, оф. 281
Адрес для почтовой корреспонденции: а/я 3282, Главпочтамт, 350000
Тел./факс: 8 (861) 274-90-38. Электронный адрес: Stroybiznesyug@mail.ru
ИНН 2312128200, КПП 230801001, ОГРН 1062312035048, р/с 40702810600000000074
в КБ "Кубань Кредит" ООО г. Краснодар,
к/с 30101810200000000722, БИК 040349722, ОГРН 1022300003703

исх. № 354/02 от 08.07.2021 г.

Аббясовой Наталье Николаевне
24.01.1982 года рождения, место
рождения: г.Цимлянск Ростовской
области, паспорт гражданина РФ: серия 03
19 №127317 выдан ГУ МВД России по
Краснодарскому краю, дата выдачи:
01.11.2018 года, код подразделения 230-
005, зарегистрированная по адресу: г.
Краснодар, ул. Димитрова, 3/1, кв.79

*О предоставлении мест
в общеобразовательной школе*

Настоящим письмом ООО «СтройБизнесЮг» не возражает против учета Аббясовой Н.Н. в расчетах и использования при подготовке документации по планировке территории и получении разрешительной документации ссылки на места, в количестве, превышающем потребность жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0107001:14319 (в том числе участков образованных из него), микрорайона Моложенный (40,5 га), в средней общеобразовательной школе на 1825 мест, адрес – не присвоен, расположенной на земельном участке сформированном в границах участка с кадастровым номером 23:43:0107001:14319 (мкр. Молодежный», 40,5 га), предполагаемый срок завершения строительства школы – 2023 год.

В случае изменения местных нормативов проектирования количество свободных мест в общеобразовательной школе определяется пропорционально новым нормативам.

ООО «СтройБизнесЮг» не возражает против учета в расчетах потребности в объеме мест в средней общеобразовательной школе многоквартирных жилых домов, планируемых к возведению Аббясовой Н.Н. на земельных участках с кадастровыми номерами: **23:43:0108020:353**, категория земель: земли населенных пунктов – Жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома, среднеэтажные жилые дома, площадью: 100931 кв.м., расположенный по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, пос. Березовый, ул. Ейское шоссе и**

земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108020:354
категория земель: земли населенных пунктов – Жилые дома, в том числе со
встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения:

многоэтажные жилые дома, среднеэтажные жилые дома, площадью: 20 543 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, пос. Березовый, ул. Ейское шоссе

Настоящее согласие так же действительно в случае объединения, раздела указанных земельных участков, а так же в отношении земельного участка (участках) образованном из них.

Смена правообладателя (правообладателей) земельных участков как со стороны застройщика средней общеобразовательной школы так и со стороны получателя настоящего согласования так же не прекращает его действие.

Директор



В.В. Марченко