

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Проект планировки территории в целях внесения изменений в документацию по корректировке проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

1711/2019 - ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка
Графические материалы

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2019

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: ООО «Инвестстрой»

Проект планировки территории в целях внесения изменений в документацию по корректировке проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

1711/2019 - ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Пояснительная записка
Графические материалы

Том 1
(лист 1)

Директор

В.В. Решетняк

ГАП

Д.Е. Сечь

Краснодар 2019

						2
Обозначение		Наименование				Примечание
1711/2019 - С1		Содержание тома 1				
1711/2019 - ПЗ 1		Проект планировки территории Основная часть Пояснительная записка: Введение 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а так-				
						1711/2019 - С1 Содержание тома
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	
ГАП	Сечь Д.Е.				12.19	
Вед. спец.	Вербицкий				12.19	
Н.Контроль	Сечь Д.Е.				12.19	
						Стадия ППТ
						Лист 1
						Листов 3
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»

же в целях согласования проекта планировки территории в соответствии настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.2.3 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

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

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социаль-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1711/2019 - С1

Лист

2

ной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

3. Красные линии

Графические материалы:

1711/2019 - ДПТ лист 1

Чертеж планировки территории М 1:1000

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

						1711/2019 - С1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

						5									
Но- мер тома	Обозначение		Наименование			Приме- чание									
1	1711/2019 – ДПТ (листы 1)		Проект планировки территории Основная часть Пояснительная записка Графические материалы												
2	1711/2019 – ДПТ (листы 2-8)		Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графические материалы												
3	Приложение		Отчетно-техническая документация по инженерным изысканиям												
						1711/2019- СГ									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата										
ГАП		Сечь Д.Е.			12.19	Состав градостроительной документации									
						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ППТ</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> МБУ «Институт Горкадастрпроект» </td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ППТ	1	1	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
Стадия	Лист	Листов													
ППТ	1	1													
МБУ «Институт Горкадастрпроект»															

Введение

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

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

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

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Градостроительного кодекса Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Свода правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- Федерального закона РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

						1711/2019 - ДПТ - ПЗ 1		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГАП		Сечь Д.Е.			12.19	Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка	Стадия	Лист
Вед. спец.		Вербицкий			12.19		ППТ	1
								Листов
								10
Н.контроль		Сечь Д.Е.			12.19		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»	

- Решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Исходные данные:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 17.10.2019 № 4710 "О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения изменений в документацию по корректировке проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.";
 - Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар от 25.07.2019г №29/8140-1 (далее ИСОГД);
 - Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 19.12.2019 № 78-19-15612/19;
 - Отчетно-техническая документация по инженерным изысканиям.

Основная цель разработки документации по планировке территории заключается в обеспечении устойчивого развития территории, в том числе установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным законодательством.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Документация по планировке территории разработана в целях внесения изменений в документацию по корректировке проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры ограниченного улицами Черкасской, Генерала Трошева, Домбайской, в целях размещения футбольного манежа со встроенными бытовыми помещениями в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143021:9026.

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории предусмотрены зона специализированной общест-

						1711/2019 - ДПТ - ПЗ 1	Лист
							3

венной застройки, зона транспортной инфраструктуры, зона инженерной инфраструктуры.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, на основании решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 № 57 п. 12 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» элемент планировочной структуры расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – **Ж.2.**

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства, а также определены основные параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети, заложенная в генеральном плане МО город Краснодар.

Параметры застройки территории:

- 1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков - 3 метра;

						1711/2019 - ДПТ - ПЗ 1	Лист
							4

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

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

Параметры проектируемой застройки соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определенных градостроительным регламентом, согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар для зоны застройки многоэтажными жилыми домами – **Ж.2**

Плотность застройки территории

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение футбольного манежа со встроенными бытовыми помещениями, не являющихся объектами жилищного строительства, следовательно в границах территории жилого района, прилегающего к улице Восточно-Кругликовской, в границах элемента планировочной структуры ограниченного улицами Черкасской, Генерала Трошева, Домбайской в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, плотность населения сохраняется неизменной.

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

В границах проектируемой территории предусматривается размещение объекта капитального строительства физической культуры и спорта - футбольного манежа со встроенными бытовыми помещениями.

						1711/2019 - ДПТ - ПЗ 1	Лист
							5

Размещение новых объектов капитального строительства жилого, производственного и иного назначения данным проектом не предусматривается.

Характерные особенности объекта капитального строительства футбольного манежа со встроенными бытовыми помещениями:

В проектируемом манеже предполагается осуществлять учебно-тренировочные занятия по футболу (футзалу, минифутболу) с детьми младшего школьного возраста.

В здании футбольного манежа предусматривается размещение:

- основного игрового зала для футбола. Размеры поля 36х20м;
- вестибюльной группы, содержащей помещения: вестибюля, тренерской, санузлов.
- тренерской, предусматривающую собственный душ и визуальную связь с вестибюлем и залом.

При спортивном зале предусмотрены 2 раздевальные (каждая на 14 мест) с душевой и санузлом. При зале запроектировано помещение инвентаря и уборочного инвентаря. Помещение ИТП (индивидуального теплового пункта) расположено в торце и имеет вход непосредственно с улицы.

1.2.2. Обеспечение коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры

В связи с тем, что проектом предусматривается размещение футбольного манежа со встроенными бытовыми помещениями, обеспечение жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктуры необходимых для функционирования данных объектов в проекте не приводится

Обеспечение коммунальной инфраструктуры

Проектируемый футбольный манеж со встроенными бытовыми помещениями обеспечивается:

- электроснабжением – точка подключения ТП (РУ-0,4кВ (I и II с.ш) на продолжении улицы Черкасской;
- водоснабжением – источником является проектируемый колодец на водоводе Ø400 мм, по улице Генерала Трошева;
- водоотведением – от проектируемого здания предусматривается в существующую городскую сеть, точки присоединения принимаются на границе земельного участка;
- теплоснабжением – источником теплоснабжения прямо подключение к существующей теплотрассе и далее через ИТП (индивидуальный тепловой пункт) расположенный в торце и имеющий вход непосредственно с улицы.

Обеспечение транспортной инфраструктуры

Проектируемая территория расположена на удобных транспортных связях, что оказывает благоприятное влияние на развитие территории, элемент планировочной структуры ограничен улицами Черкасской, Генерала Трошева, Домбайской.

Въезд на территорию проектируемого объекта, футбольный манеж со встроенными бытовыми помещениями, предусматривается с улицы Генерала Трошева, подъезд пожарной техники к зданию комплекса обеспечивается с той же улицы.

Проектом предусматривается размещение гостевых автостоянок в пешеходной доступности от футбольного манежа.

						1711/2019 - ДПТ - ПЗ 1	Лист
							7

1.2.3 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в документации по планировке территории они не приводятся.

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

По данным, предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения отсутствуют.

Сведения об объектах федерального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.

В соответствии с генеральным планом МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории предусмотрены объекты местного значения: автомобильные дороги и объект спорта. Указанные объекты не попадают в границы зон размещения футбольного манежа.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов федерального, регионального и местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ информация о

планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся.

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Этапы проектирования объектов капитального строительства

1. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

2. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строи-

тельства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Этапы строительства объектов капитального строительства

Строительство футбольного манежа со встроенными бытовыми помещениями, предусматривается в **1 этап**.

Объекты капитального строительства жилого, производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в документации по планировке территории они не приводятся.

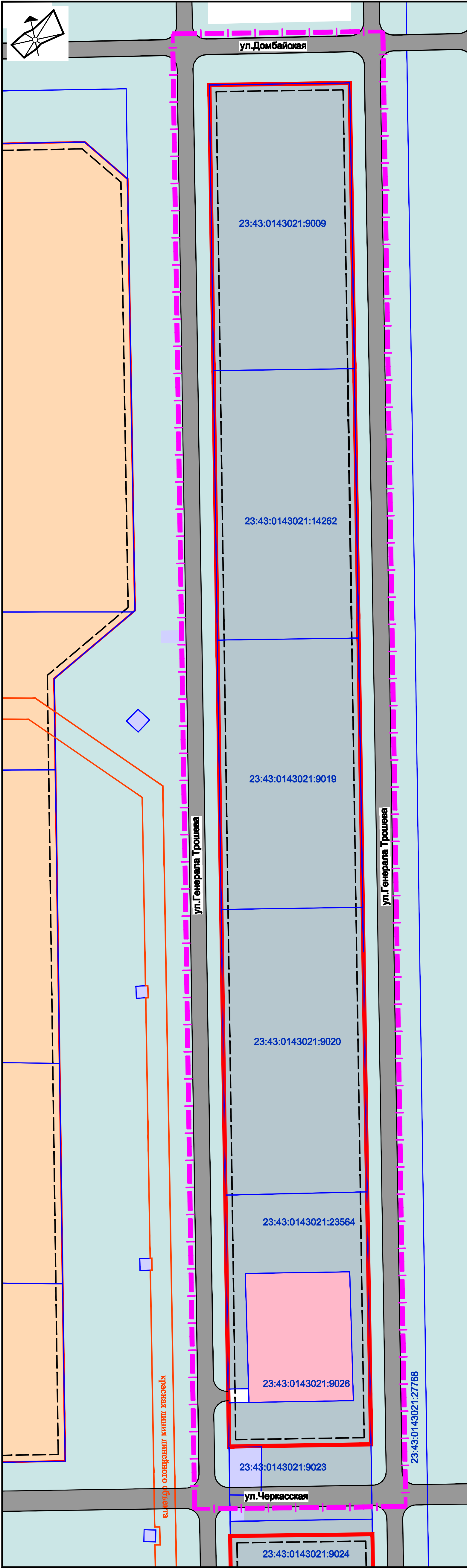
3. Красные линии

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция, таб.7), Нормы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар (табл.52 прим.1).

Настоящим проектом не предусматривается установление красных линий.

Красная линия в районе элемента планировочной структуры ограниченного улицами Черкасской, Генерала Трошева, Домбайской, утверждена постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 20.11.2014 № 8489, красная линия линейного объекта, в районе рассматриваемого земельного участка, утверждена приказом ДАиГ Краснодарского края № 133 от 06.05.2019, № 109 от 14.04.2017 о внесении изменений в приказ ДАиГ КК № 328 от 05.12.2016г.

						1711/2019 - ДПТ - ПЗ 1	Лист
							10



Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- 23:43:07050:49 граница земельного участка, согласно сведений ГКН, номер
- утвержденная красная линия (границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры)
- утвержденная красная линия линейного объекта
- линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства физической культуры и спорта
- границы зон планируемого размещения объектов капитального и не капитально строительства автостоянок, гаражей, автомобильных парковок
- границы зон размещения существующих объектов капитального строительства жилой застройки
- границы зон размещения существующих объектов капитального строительства объектов инженерной инфраструктуры
- незастроенные территории (пустыри)
- зеленые насаждения специального назначения
- улицы и проезды с асфальтовым покрытием

Примечания:
1. По данным, предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения отсутствуют.
2. Сведения об объектах федерального значения в информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.
3. В соответствии с генеральным планом МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", в границах проектируемой территории предусмотрены объекты местного значения: автомобильные дороги и объект спорта. Указанные объекты не попадают в границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143021:9026.
4. Особо охраняемые природные территории в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

						1711/2019-ДПТ			
						Проект планировки территории в целях внесения изменений в документацию по корректировке проекта планировки территории жилого района, прилегающего к улице Восточно -Крутиковской , в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сечь Д.Е.			12.19		ППТ	1	
Вед.спец.		Вербичий М.В			12.19	Чертеж планировки территории М 1:1000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Н.контр.		Сечь Д.Е.			12.19				