

Введение




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

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

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

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

МЗ-478/2019 - ДПТ - ПЗ 1

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка		
ГАП	Сечь Д.Е.				04.19			
Спец. 1й кат.	Бережная				04.19			
Н.контроль	Сечь Д.Е.				04.19			
						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	11
						МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»		

- Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар от 30 января 2007г. N 19 п.6.

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

Исходные данные:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 19.03.2019 № 1108 " О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара";

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

- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар от 16.04.2019г №29/4187-1; от 26.05.2020г №29/4608-1 (далее ИСОГД);

- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 01.08.2019 № 78-19-9420/19.

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

Основная цель корректировки проекта планировки (утвержденного постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 19.03.2019 № 1108) заключается в изменении красных линий для застроенной территории, установлении границ зон существующих объектов капитального

строительства, а так же исключении функционального зонирования в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им.Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара, а также в целях обеспечения устойчивого развития территорий.

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

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

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

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, на основании решения 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 исторической презентационной (парадной) зоне с типом этажности кварталов КЗ(4) (ИПЗ.КЗ(4)).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м для незастроенных, вновь образуемых земельных участков, для образованных земельных участков не устанавливается; максимальная площадь не подлежит установлению,

но не более существующих границ квартала (за исключением земельных участков, образованных для нужд муниципального образования город Краснодар);

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - без отступа;

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков по периметру квартала - 1 метр; минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков внутри квартала - 3 метра; минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учетом действующих градостроительных норм и правил, но не менее 25 метров;

4) максимальная этажность зданий по периметру квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3; максимальная этажность зданий внутри квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 4; максимальная этажность для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха карниза по периметру квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров, угол наклона кровли 20 - 40%; максимальная высота зданий от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) внутри квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 15 метров; максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для

строений и сооружений вспомогательного использования внутри квартала - 12 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 65%;

7) минимальная ширина земельных участков не регламентируется.

По данным ИСОГД от 16.04.2019г. №29/4187-1 от 26.05.2020г. №29/4608-1 элемент планировочной структуры расположен на территории:

- объекта археологического наследия – Историческое поселение регионального значения город Краснодар Краснодарского края;

- памятник архитектуры истории – Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева, 1890-1900 годы (4500), Объект культурного наследия регионального значения, памятник.

1.2 Характеристика объектов капитального строительства

В границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара, расположены существующие объекты капитального строительства малоэтажной многоквартирной жилой застройки. Нового строительства в границах элемента планировочной структуры не планируется.

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

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры не предусматриваются.

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

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

В границах элемента планировочной структуры расположен памятник регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева, 1890-1900 годы (4500).

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

В соответствии с генеральным планом развития МО г.Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах элемента планировочной структуры объекты местного значения не предусмотрены.

В связи, с чем сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

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

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).

Ведомость координат поворотных точек проектируемых красных линий

Таблица 2

№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	477590.19	1378009.24
2	477590.18	1378009.29
3	477597.34	1378010.83
4	477599.11	1378013.52
5	477595.46	1378031.05
6	477593.93	1378038.45

№ точек	Координаты, м	
	Х	Y
7	477590.19	1378009.24
8	477590.18	1378009.29
9	477597.34	1378010.83
10	477599.11	1378013.52
11	477595.46	1378031.05
12	477593.93	1378038.45
13	477593.87	1378038.73
14	477592.22	1378046.66
15	477591.5	1378050.11
16	477592.81	1378050.39
17	477591.98	1378054.4
18	477590.67	1378054.12
19	477590.31	1378055.9
20	477591.97	1378056.25
21	477591.38	1378059.09
22	477589.71	1378058.74
23	477588.39	1378065.1
24	477587.97	1378067.4
25	477586.05	1378080.74
26	477573.91	1378139.87
27	477572.25	1378147.94
28	477571.78	1378150.22
29	477569.93	1378149.82
30	477535.41	1378142.38
31	477532.85	1378141.91
32	477532.57	1378143.18
33	477526.66	1378141.9
34	477526.94	1378140.66
35	477509.77	1378138.28

МЗ-478/2019 - ДПТ - ПЗ 1

Лист

8

№ точек	Координаты, м	
	Х	Y
36	477510.06	1378136.83
37	477504.46	1378135.61
38	477498.21	1378134.21
39	477498	1378135.19
40	477496.04	1378134.74
41	477496.27	1378133.77
42	477489.08	1378132.16
43	477488.85	1378133.13
44	477486.7	1378132.65
45	477486.92	1378131.7
46	477483.09	1378131.18
47	477437.38	1378121.4
48	477437.65	1378120.12
49	477430.08	1378119.08
50	477419.08	1378116.96
51	477414.7	1378116.13
52	477423.5	1378077.39
53	477429.09	1378052.7
54	477431.27	1378049.03
55	477435.38	1378052.04
56	477436.49	1378046.56
57	477436.54	1378046.54
58	477437.05	1378044.34
59	477437.35	1378043.04
60	477446.75	1378002
61	477447.23	1377999.88
62	477448.97	1377996.71
63	477450.63	1377989.06
64	477452.96	1377987.58

МЗ-478/2019 - ДПТ - ПЗ 1

Лист

9

№ точек	Координаты, м	
	Х	Y
65	477454.86	1377987.45
66	477455.62	1377987.09
67	477455.69	1377986.37
68	477456.09	1377985.18
69	477456.98	1377984.32
70	477458.18	1377983.92
71	477460.14	1377984.19
72	477460.18	1377983.64
73	477460.55	1377983.68
74	477460.66	1377981.76
75	477463.03	1377980.22
76	477471.27	1377981.82
77	477470.97	1377983.29
78	477476.92	1377984.5
79	477477.09	1377983.76
80	477500.58	1377989.13
81	477525.16	1377994.45
82	477546.49	1377999.47
83	477551.05	1378000.52
84	477551.08	1378000.55
85	477568.51	1378004.42
86	477577.45	1378006.41
87	477583.43	1378007.74
88	477588.4	1378008.85

Согласно данным информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар, на основании Правил землепользования и застройки МО г. Краснодар, минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования для зоны КЗ(4) (ИПЗ.КЗ(4) не регламентируется.