



Межрегиональная природоохранная и правозащитная общественная организация

# **Экологическая Вахта по Северному Кавказу**

Краснодарский край, Адыгея, Ростовская обл., Ставропольский край, Карачаево-Черкесия, Кабардино-Балкария

385012, г. Майкоп, ул. Поселковая, д. 36; тел/факс: (8772)540607; e-mail: <ewnc.off@gmail.com>; <http://ewnc.org>

№ ЭВ-660/1-16 от 19.12.2016

*Главе  
МО г. Краснодар  
ПЕРВЫШОВУ Е.А.*

*Комиссия  
по землепользованию  
и застройке  
Администрации  
МО г. Краснодар*

*Копия:  
Заместителю губернатора  
Краснодарского края  
УСЕНКО С.П.*

## **ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН, ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ЧАСТИ НАДЛЕЖАЩЕГО УЧЕТА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОХРАННОСТИ ЗЕЛЁНЫХ ЗОН В СЛАВЯНСКОМ МИКРОРАЙОНЕ г. КРАСНОДАРА**

В рамках публичных обсуждений проекта внесения изменений в Генеральный план г. Краснодара и сбора предложений в этой части от жителей города и общественности, МОО "Экологическая Вахта по Северному Кавказу" проанализировала градостроительные нормативные акты, касающиеся Славянского микрорайона (СМР) в части надлежащего учета, обеспечения сохранности и развития сети зеленых насаждений в данном микрорайоне.

Задачей анализа было выявить наличие и фактическое расположение зеленых насаждений, их площадь, а также статус данных участков согласно Генплану и Правил землепользования и застройки (ПЗЗ).

В пределах СМР (а именно, в периметре улиц и объектов: Красных партизан, Западный обход, северная граница Славянского кладбища, улиц 4-я Линия, Круговая, 1-я Линия, Каляева) рассматривались:

1) Карта функционального зонирования Генерального плана - изучалось наличие и расположение зоны "Зеленые насаждения общего пользования" - рассматриваем расположение таких зон;

2) Карта градостроительного зонирования ПЗЗ. Здесь изучались расположение зон рекреации (РО, РЗ и РП) в сравнении с зоной "Зеленые насаждения общего пользования" Генплана. Отмечались все имеющиеся расхождения между Генпланом и ПЗЗ;

3) Карта рекреационных зон и зеленых насаждений ПЗЗ - изучался перечень и расположение "официальных" (значащихся в соответствующем перечне) парков, скверов,

бульваров и пр.;

4) Проект изменений в Генплан города (который в настоящее время вынесен на публичные слушания);

5) Актуальные космоснимки высокого разрешения участка (с использованием соответствующих сервисов "Яндекс" и Google) - изучалось **фактическое расположение** зеленых насаждений в сравнении с данными из Генплана и ПЗЗ (отмечались все имеющиеся расхождения между фактическим наличием зеленых насаждений с данными в Генплане и ПЗЗ).

Была подготовлена интегральная схема, составленная на основе полученных данных (см. **Приложение 1**).

По результатам обследования было выявлено следующее.

#### **1. "Официальные" зеленые зоны**

В СМР существуют только **одна зеленая зона**, которая отображена в виде соответствующих функциональных зон в действующих Генплане и ПЗЗ, а также значится в Перечне зеленых зон, утвержденных в МО г.Краснодар - сквер им. Л.Н.Толстого (см. *ниже*).

**Зеленая зона: "Сквер имени Л.Толстого"; Местоположение:** в границах территории, ограниченной ул. им. Толстого, 4-я Линия, 3-я Линия и Славянская; **Утверждена:** Решение городской Думы Краснодара от 28 марта 2013 года № 46 п.18 "О наименовании скверов в муниципальном образовании город Краснодар"; **Площадь:** 2,69 га; **Зона согласно ПЗЗ:** Зона РО.

Площадь данной озелененной территории составляет около 2,7 га (но фактически еще меньше, поскольку в центре сквера имеется объект капитального строительства). Согласно информации, указанной в Перечне зеленых зон, утвержденных в муниципальном образовании город Краснодар (далее - Перечень), для сквера установлена зона РО, тогда как, согласно прежней редакции Правил землепользования и застройки, сквер имел зону РП - то есть, если в Перечне не была допущена техническая ошибка, фактически это означает, что охранный статус сквера (до зоны РО) был в прошлом году понижен.

К скверу с северо-запада примыкает бульвар "Славянский", представляющий собой двухрядную посадку деревьев от ул.Толстого до ул.Толбухина (см. *ниже*). ценных пород (виргинского можжевельника, каштана, черного ореха и др.)

**Зеленая зона: Бульвар "Славянский"; Местоположение:** В границах зеленой зоны по улице Славянской от улицы имени Толстого до улицы имени Толбухина - бульвар Славянский (приложения № 3, 4 - не приводятся).; **Утверждена:** Решение городской Думы Краснодара от 23.07.2015 №83 п.24 "О наименовании зеленых зон в муниципальном образовании город Краснодар"; **Площадь:** 0,56 га; **Зона согласно ПЗЗ:** Зона Ж2, Ж1.1.

Особенностью данной зеленой зоны является то, что она предусмотрена действующим Генпланом (а также отражена в проекте изменений Генплана), но **не предусмотрена действующими ПЗЗ:** согласно последнему документу, на участке от ул.Толстого до ул.Толбухина установлены зона Ж2 (по нечетной стороне) и зона Ж1.1. Таким образом, информация, указанная в Перечне зеленых зон, утвержденных в МО г.Краснодар, о том, что бульвар "Славянский" относится к зоне РО, не соответствует действительности.

В целях обеспечения сохранности зеленых насаждений на бульваре "Славянский" и в сквере им.Л.Н.Толстого, а также надлежащего учета данных территорий в градостроительных документах, МО "Экологическая Вахта по Северному Кавказу" вносит следующие предложения.

1) Вернуть для сквера им. Л.Н.Толстого зону РП согласно Правил землепользования и застройки, поскольку зона РП больше соответствует реальному статусу сквера как единственной в СМР парковой зоны, находящейся в пешей доступности.

2) Установить для бульвара "Славянский" зону РО, отобразить данные изменения на Карта градостроительного зонирования ПЗЗ;

3) Увеличить площадь бульвара "Славянский" за счет его продления до ул.Сочинской, что позволит обеспечить сохранность насаждений на участке ул.Славянской от ул.Толстого до ул.Сочинской и обеспечить лучшую полноценную интеграцию бульвара "Славянского" со сквером им. Л.Н.Толстого - фактически можно говорить о том, что здесь будет сформировано единое рекреационно-пешеходное пространство.

## **2. Зеленые зоны общего пользования, учтенные в действующем Генплане, проекте изменения Генплана, но не учтенные в ПЗЗ и Перечне зеленых зон**

Согласно действующему Генплану, на участке по ул.Гагарина от ул. 3-я Линия до ул.Каляева и на участке ул.Каляева от ул. Гагарина до ул.Атарбекова установлена зона зеленых насаждений общего пользования, которая, согласно ПЗЗ, однако, относится к зоне Ж1.1 (по ул.Гагарина) и к зоне Ж2 (по ул.Каляева) (см. **Приложение 1**).

Фактически на участке по ул.Гагарина зеленые древесные насаждения в значительной степени утрачены, однако по улице Каляева таковые по-прежнему имеются, но постепенно фрагментируются и редуют из-за того, что часть аллеи отведена под несанкционированную парковку, для размещения которой производились спилы деревьев (см. **Приложение 2,3**).

В целях обеспечения сохранности оставшихся зеленых насаждений на указанном участке ул.Каляева вносим следующее предложения:

1) Установить в Правилах землепользования и застройки **зону РО** на участке ул.Каляева от ул.Гагарина до ул.Атарбекова;

2) Включить данную зеленую зону в Перечень зеленых зон, утвержденных в муниципальном образовании г.Краснодар, установить ее площадь, границы и присвоить название.

## **3. Участки с фактическим наличием зеленых насаждений, требующие сохранения и учета в градостроительных документах**

На территории СМР имеется целый ряд озелененных территорий и участков, которые могут быть утрачены, поскольку не защищены никаким статусом, не значатся в действующих Генплане, ПЗЗ и Перечне зеленых зон, утвержденных в МО г.Краснодар. Речь идет о следующих участках (рассматриваем с востока на запад):

1) Участок с древесной растительностью между домом № 259 по ул.Каляева и пересечением улиц Темрюкской и Проезд 1-й линии (см. **Приложение 1**), где возможна организация небольшого сквера (см. **Приложение 4**). Согласно действующим ПЗЗ, участок (ныне огороженный забором) отнесен к зоне Ж1.1 и в настоящее время здесь сформирован ряд кадастровых участков совокупной площадью свыше 3 тыс. кв. метров, препятствующих использованию озелененной территории для общественных нужд, а именно:

- участок 23:43:0137006:129, 1211 кв.м (для индивидуального жилищного строительства);

- участок 23:43:0137006:17, 381 кв.м (для индивидуального жилищного строительства);

- участок 23:43:0137006:124, 485 кв.м (для организации территории благоустройства);  
- участок 23:43:0137006:123, 937 кв.м (для размещения объекта движимого имущества).

Предлагаем изменить зону согласно ПЗЗ в границах указанных земельных участков на зону РО и установить в Генплане для данной территории зону зеленых насаждений общего пользования и зону РО согласно ПЗЗ.

2) Насаждения по ул. 3-я Линия на участке от ул.Славянской до ул.Круговой. Красная линия застройки (по обеим сторонам улицы) здесь отстоит от края проезжей части примерно на 15-20 метров - т.е. по обе стороны от дороги имеется место для организации полноценной пешеходной зоны бульварного типа. Тем более что здесь уже имеются древесно-кустарниковые насаждения и есть места для размещения новых (см. **Приложение 5**). В настоящее время существует угроза застройки данного участка, поскольку, согласно действующим ПЗЗ, он отнесен к зоне Ж1.1 (действующий Генплан также не предусматривает размещение здесь зеленых насаждений). Кроме того, территория, прилегающая к частным домовладениям, используется гражданами для размещения парковок, металлических гаражей, складов стройматериалов и т.п.

Между тем, **бульвар по ул. 3-я Линия может стать крупнейшей зеленой зоной в западной части Краснодара и важным элементом градозащитного каркаса города**. В этой связи предлагаем установить зону РО по ул. 3-я Линия на участке от ул.Славянской до ул.Круговой, на участке между красной линией жилой застройки и проезжей частью. Кроме того, просим установить в Генеральном плане на данном участке зону зеленых насаждений общего пользования.

3) Участок с древесно-кустарниковой растительностью между домами № 65 и № 69 по ул.Темрюкской общей площадью более **6 тыс. кв. метров** (см. **Приложение 1, 6**). Согласно действующим ПЗЗ территория отнесена к зоне Ж2 и в настоящее время здесь сформирован кадастровый участок **23:43:0136054:7** с видом разрешенного использования для размещения многоэтажных жилых домов. В настоящее время участок на непонятных основаниях используется для размещения металлических гаражей, что препятствует использованию участка как зеленой зоны для отдыха граждан и обеспечения благоприятной экологической обстановки.

МОО "Экологическая Вахта по Северному Кавказу" предлагает создать здесь небольшой сквер. Для этого необходимо изменить зону для участка 23:43:0136054:7 согласно ПЗЗ в границах на зону РО и установить в Генплане для данного участка зону зеленых насаждений общего пользования.

4) Участок со старовозрастной древесно-кустарниковой растительностью ценных пород (включая хвойные насаждения) между территорией СОШ № 16 и жилым домом № 68/1 по ул.Темрюкской, а также в районе дома №91 по ул.Толбухина и домов №72-74 по ул.Темрюкской площадью около 5,5-6 тыс. кв. м. Согласно действующим ПЗЗ территория отнесена к зоне Ж2 и в настоящее время на части этой озелененной территории сформирован кадастровый участок 23:43:0136055:516 с разрешенным видом использования "для размещения индивидуальных гаражей" (см. **Приложение 1, 7**).

Предлагаем изменить вид разрешенного использования данного участка и **сохранить его как зеленую зону**, необходимую, во-первых, для обеспечения санитарной защиты территории школы (от шумового воздействия, загазованности, запыленности), а во-вторых, нужную жителям района в качестве места отдыха. Для реализации данных предложений необходимо установить зону РО (в ПЗЗ) и зону зеленых насаждений общего пользования

в Генплане.

5) По улице Круговой, которая отделяет жилую застройку от производственной зоны, существует исторически сложившийся зеленый массив (особенно на участке между ул.Туапсинской и 4-я Линия), который выполняет важную санитарно-защитную и ветрозащитную функцию. (№5 на схеме - см. **Приложение 1**) При этом согласно действующим ПЗЗ, земельный участок, занятый данной лесопосадкой, относится частично к зоне Ж1.1, частично к зонам Ж2 и П. Местами эта зелена зона уже уничтожена - в частности, в районе пересечения улиц Круговой и Азовской. Если не принять быстрых и решительных мер, через 10-15 лет вся лесополоса уйдет под вырубку и застройку, что существенно ухудшит экологические и санитарно-гигиенические условия проживания в Славянском микрорайоне.

Предлагаем установить зону РО (в ПЗЗ) и зону зеленых насаждений общего пользования (согласно Генплану) на участке ул.Круговой от ул.Туапсинской до ул.Азовской, а также включить данную зеленую зону в Перечень зеленых зон, утвержденных в муниципальном образовании г.Краснодар, установить ее площадь, границы и присвоить название.

Аналогичные действия предлагается сделать и с одним из ответвлений лесополосы по ул.Круговой в районе церкви Ильи Муромского - здесь на одном из въездов на Славянское кладбище существует створозрастная аллея, которая отделяет территорию церкви от промзоны (см. **Приложение 1**).

6) Участок лесополосы в районе пересечения ул.Заполярной и Круговой, который вытянут более чем на 400 метров в направлении юго-запад - северо-восток и отгораживает зону жилищного строительства по ул.Заполярной от кладбища (№ 6 на схеме - см. **Приложение 1**, см. **Приложение 8**).

Данный участок насаждений относится к зоне ОД2, согласно действующим ПЗЗ, но при этом, согласно данным публичной кадастровой карты, он отведен в жилищное строительство. Конкретно на описываемой территории сформированы следующие кадастровые участки:

- 23:43:0126040:674 (вид разрешенного использования "для многоэтажного и среднеэтажного строительства");

- 23:43:0126040:939 (вид разрешенного использования "для многоэтажного и среднеэтажного строительства").

Необходимо принять скорейшие меры по сохранению этой важной зеленой зоны. Предлагаем изменить разрешенный вид использования земельных участков, установить на них зону РО (в ПЗЗ) и зону зеленых насаждений общего пользования (согласно Генплану) и решить вопрос о предоставлении пользователям земельных участков в границах данной зеленой зоны других равноценных участков.

7) Севернее ул.Круговой (между данной улицей и территорией военного аэродрома) имеется достаточно крупный участок с древесно-кустарниковой растительностью (№ 7 на схеме - см. **Приложение 1**), где возможна организация парка, которым могли бы пользоваться не только жители Славянского, но и Фестивального микрорайона, на северной границе которого в настоящее время ведется интенсивное жилищное строительство.

Согласно действующим ПЗЗ, территория отнесена к производственной зоне (зоне П), а согласно действующему Генплану, здесь должна быть создана транспортная развязка. При этом никакой развязки построить уже не получится в связи с тем, что новая магистраль

должна была проходить по ул.Новицкого и пересекать ул.Круговую - однако в районе пересечения данных улиц уже построены многоэтажные жилые дома. Таким образом, транспортную развязку придется планировать к размещению в другом месте, что открывает возможность сохранить зеленую зону севернее ул.Круговой, для чего необходимо установить зону РО (в ПЗЗ) и зону зеленых насаждений общего пользования в Генплане.

Отметим, что в настоящее время большую часть описываемой озелененной территории занимает земельный участок 23:43:0126007:1 с целевым назначением "для размещения складской базы" и данный участок не находится в частной собственности.

#### **4. Места для возможного размещения новых парков и скверов**

Поскольку Славянский микрорайон активно застраивается и разрастается в сторону Западного обхода, для жителей микрорайона, численность населения в котором в обозримом будущем будет только расти, необходимо предусмотреть места для размещения новых парков и скверов.

Учитывая, что микрорайон застроен достаточно плотно, разбить новый крупный парк можно только в районе Западного обхода - на участке между окраиной жилой застройки и ое.Едәһи́й ù õĭ àddèçàĭ è ÀÇÑ "Ėĭ ħĭ àð õü" (см. **Приложение 1**).

Вести здесь сплошное строительство, на наш взгляд, совершенно нельзя, поскольку в таком случае на окраине города появится еще один район-гетто без единого гектара зелени.

Большую часть описываемой территории занимает земельный участок 23:43:0000000:13551 с видом разрешенного использования "для строительства многоэтажных и среднеэтажных жилых домов". Участок находится в муниципальной собственности, и ничто, таким образом, не препятствует тому, чтобы его часть отвести под размещение парка.

Зеленые насаждения на участке 23:43:0000000:13551 будут также играть санитарно-защитную роль, являясь буфером между жилой зоной и кладбищем.

**Прошу рассмотреть представленные предложения и учесть их при внесении изменений в Генеральный план, Правила землепользования и застройки и иные градостроительные нормативные акты. При несогласии или невозможности учесть внесенными предложения, прошу дать подробные и аргументированные разъяснения по каждому пункту.**

**О результатах рассмотрения представленных замечаний и предложений прошу сообщить по адресу: 385012, г. Майкоп, ул. Поселковая, 36. Электронную копию ответа прошу направить на адрес: [ewnc.off@gmail.com](mailto:ewnc.off@gmail.com).**

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

- 1) Общая схема расположения зеленых насаждения в Славянском микрорайоне;**
- 2) Фото аллеи на ул.Каляева, включая космоснимок;**
- 3) Фото участка, где возможное размещение сквера в р-не улиц Темрюкской и Проезд 1-й линии, включая космоснимок;**
- 4) Фото ул. 3-я Линия;**
- 5) Фото участка зеленых насаждений общего пользования по ул. Темрюкской, включая космоснимок;**

**Экологическая Вахта  
по Северному Кавказу**

№ ЭВ-660/1-16 от 19.12.2016

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН, ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
В ЧАСТИ НАДЛЕЖАЩЕГО УЧЕТА И  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОХРАННОСТИ ЗЕЛЁНЫХ ЗОН  
В СЛАВЯНСКОМ МИКРОРАЙОНЕ г.КРАСНОДАРА**

- 6) Участок с древесно-кустарниковой растительностью в районе СОШ №16,  
включая космомнимок;
- 7) Космоснимок зеленой зоны в районе улиц Круговой-Заполярной;
- 8) Фото растительности на участке 23:43:0126007:1.

Заместитель  
координатора



**ШЕВЧЕНКО Д.А.**