



ООО «БЮРО ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ  
«ГИДРАВЛИКА»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ПЛАНИРОВОЧНЫХ КВАРТАЛОВ 03:06:17,  
03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 И 03:05:03  
ТЕРРИТОРИИ ГУЛЬКЕВИЧСКОГО  
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ.  
ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО, МЕСТНОГО  
ЗНАЧЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Омск 2019

ООО «БЮРО ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ  
«ГИДРАВЛИКА»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ПЛАНИРОВОЧНЫХ КВАРТАЛОВ 03:06:17,  
03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 И 03:05:03 ТЕРРИТОРИИ  
ГУЛЬКЕВИЧСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ.  
ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО,  
МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Омск 2019

## СОДЕРЖАНИЕ:

<b>1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>4</b>
1.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ .....	4
1.2 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....	4
1.3 ВИДЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	4
1.4 ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	5
1.4.1 Зона размещения объектов жилого назначения.....	5
1.4.2 Зона размещения объектов общественно-делового назначения.....	5
1.4.3 Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры .....	5
1.5 ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ .....	5
1.6 ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ .....	7
1.6.1 Водоснабжение .....	7
1.6.2 Водоотведение .....	7
1.6.3 Теплоснабжение.....	8
1.6.4 Газоснабжение.....	8
1.6.5 Связь и информатизация .....	8
1.6.6 Электроснабжение.....	8
1.7 ОЗЕЛЕНЕНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО .....	9
1.8 МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНОЙ ОЧИСТКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	9
1.9 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ .....	9
1.10 ГРАЖДАНСКАЯ ОБОРОНА И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ.....	10
1.10.1 Перечень объектов гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций .....	10

# 1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 1.1 Общая характеристика территории

*Суммарная площадь территории составляет:*

– в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 (земельный участок с кадастровым номером 23:06:1901000:267) площадь территории составляет 30,5 га;

– в границах части планировочного квартала 03:05:03 площадь территории составляет 5,5 га.

*Численность населения проектируемой территории составит:*

границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) численность населения составит ориентировочно 884 человека.

Коэффициент плотности застройки установлен в размере - 0,125.

*Плотность населения составит:*

– в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) плотность населения составит 24 чел./га.

*Плотность населения в границах жилых зон составит:*

– в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) при средней обеспеченности 23,8 кв.м. общей площади жилья на человека плотность населения в границах жилых зон составит порядка 45 чел./га.

*В зоне индивидуальной жилой застройки размещены:*

– в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) размещены многоквартирные жилые дома общей площадью 21,04 тыс. кв.м. (площадь жилых зон – 19,5 га).

## 1.2 Цель разработки проекта планировки

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

## 1.3 Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- жилая, в том числе:
  - индивидуальной жилой застройки;
- общественно-деловая, в том числе:
  - учебно-образовательного назначения;
- инженерной инфраструктуры, в том числе:
  - электроснабжения;
  - газоснабжения;
- транспортной инфраструктуры, в том числе:

- улично-дорожной сети;
- рекреационная, в том числе:
  - озеленённых территорий общего пользования.

## **1.4 Параметры планируемого развития территории**

### **1.4.1 Зона размещения объектов жилого назначения**

В границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) установлена зона индивидуальной жилой застройки.

*В зоне индивидуальной жилой застройки размещены:*

– в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) размещены многоквартирные жилые дома общей площадью 21,04 тыс. кв.м. (площадь жилых зон – 19,52 га).

*Плотность жилой застройки на 1 га жилой зоны составит:*

– в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) плотность объектов жилого назначения составит 1,08 тыс. кв.м./га.

### **1.4.2 Зона размещения объектов общественно-делового назначения**

В границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 (земельный участок с кадастровым номером 23:06:1901000:266) на территории проекта планировки и межевания в восточной части проектируемой территории имеется зона учебно-образовательного назначения.

Планируемая зона учебно-образовательного назначения расположена в северо-восточной части проектируемой территории и предусматривает размещение дошкольного образовательного учреждения на 310 мест.

### **1.4.3 Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры**

В границах проекта планировки установлены зоны электроснабжения и газоснабжения.

В зоне электроснабжения размещены:

– в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) размещены трансформаторные подстанции электроснабжения в количестве 3 ед. (объекты местного значения).

В зоне газоснабжения размещены:

– в границах проекта планировки и межевания размещены газорегуляторные пункты в количестве 1 ед. (объекты местного значения).

В зоне теплоснабжения размещены:

– строительство газовой блочно-модульной котельной мощностью 0,6 Гкал/ч (объекты местного значения).

## **1.5 Параметры развития системы транспортного обслуживания**

В целях развития транспортной инфраструктуры в границах проекта планировки в целом, а также на территории части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) в частности, предлагается строительство новых магистральных улиц и дорог местного значения, включая проезды к объектам капитального строительства.

Основные параметры улиц и дорог назначены в соответствии с таблицей 50 МНГП Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района Краснодарского края и составляют:

– магистральные улицы районного значения: ширина проезжей части 7,0-14,0 м (количество полос движения 2 – 4); ширина пешеходной части тротуара 2,25 м;

– улицы и дороги местного значения: ширина проезжей части 6,0-9,0 м (количество полос движения 2 – 3); ширина пешеходной части тротуара 1,5 м;

– проезды: основные – ширина проезжей части 5,5 м; второстепенные – ширина проезжей части 3,5 м.

Дорожные одежды улиц и дорог предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети в границах проекта планировки в целом, а также на территории части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) в частности, представлены ниже (Таблица 1).

**Таблица 1 - Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети**

Показатели и виды улично-дорожной сети	Ед. изм.	Протяженность в границах 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 (ЗУ №23:06:1901000:267)	Протяженность в границах 03:05:03 (ЗУ № 23:06:1901000:266)	Суммарная протяженность в границах проекта планировки
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км	4,72	1,10	5,82
- магистральные улицы районного значения;	км	0,84	0,00	0,84
- улицы и дороги местного значения;	км	3,5	1,1	4,6
- проезды.	км	0,38	0,00	0,38

Согласно планировочной структуре проектируемых территорий предлагается развитие сети общественного транспорта. Протяженность линий общественного транспорта и количество остановочных павильонов предлагаются следующие:

– в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) протяженность линий общественного транспорта составит 0,84 км; количество остановочных павильонов – 1 ед..

Ввиду стопроцентного проживания населения в индивидуальных жилых домах с приусадебными участками размещение объектов транспортной инфраструктуры для хранения индивидуального автотранспорта – гаражи и крытые (открытые) автостоянки, проектом не предусматривается.

Потребность в местах временного хранения индивидуального автотранспорта, удовлетворяется за счет индивидуальных придомовых гаражей и парковок.

При подготовке проектной документации в обязательном порядке предусмотреть выполнение мероприятий по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения согласно СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», в том числе устройство:

– пониженных бортов в местах наземных переходов, а также изменения конструкций покрытия тротуаров в местах подходов к переходам для ориентации инвалидов по зрению с изменением окраски асфальта;

– пешеходных ограждений в местах движения инвалидов, на участках, граничащих с высокими откосами и подпорными стенками;

- пандусов и двухуровневых поручней, а также горизонтальных площадок для отдыха – на лестничных сходах;
- звуковых устройств для слабовидящих на светофорных объектах;
- дорожных знаков и указателей, предупреждающих о движении инвалидов.

Для обеспечения сбора и отвода поверхностных вод необходимо выполнить вертикальную планировку по дорогам и проездам. Проектом планировки предусмотрено строительство канализации открытого типа вдоль магистральных улиц и дорог и улиц и проездов местного значения.

Основные показатели по инженерной подготовке территории:

- в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) общая длина железобетонных лотков составит 4,4 км; общее количество водопропускных труб и их длина – 17 ед. х 10 м (170 м).

## **1.6 Параметры развития системы инженерного обеспечения**

### **1.6.1 Водоснабжение**

Территорию планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267), принято обеспечить централизованной системой холодного водоснабжения.

На расчетный срок проектом планировки предусматриваются мероприятия по прокладке разводящих сетей водоснабжения с подключением к существующим магистральным сетям города.

Для подачи воды потребителям, а также обеспечения нормативной пожарной безопасности проектируемых территорий необходимо предусмотреть ряд мероприятий.

В границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровым номером 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267):

- прокладка сетей водоснабжения из полиэтилена диаметром 110 – 200 мм, суммарной протяженностью 4,62 км.
- устройство пожарных гидрантов для организации наружного пожаротушения;
- прокладку водопроводных сетей выполнить в кольцевом исполнении на нормативную глубину заложения трубопроводов;
- произвести контроль обязательной установки приборов учета воды, а также несанкционированных врезок при проведении строительно-монтажных работ.

### **1.6.2 Водоотведение**

Часть территории планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267), принято обеспечить децентрализованной системой водоотведения.

Сбор сточных вод от абонентов – водопотребителей предусмотреть в индивидуальные выгребы и септики заводского изготовления в соответствии с требованиями СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85».

Утилизацию (отвод) сточных вод выполнить посредством ассенизаторской техники либо на специально обустроенные точки слива централизованной системы городской канализации, либо на канализационные очистные сооружения города Гулькевичи.

### **1.6.3 Теплоснабжение**

На территории планировочных кварталов предусматривается децентрализованная система теплоснабжения абонентов посредством использования индивидуальных газовых котлов для объектов жилой застройки и строительство блочно-модульной котельной для детского сада.

Таким образом, для создания теплораспределительной системы на часть территории планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) в г. Гулькевичи на расчетный срок предусмотрены следующие мероприятия:

- прокладка сетей теплоснабжения из стали в двухтрубном исполнении диаметром 100 мм, суммарной протяженностью 241 м.

- строительство газовой блочно-модульной котельной мощностью 0,6 Гкал/ч.

Максимальная тепловая нагрузка на территории части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровым номером 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) составит 1,283 Гкал/ч.

### **1.6.4 Газоснабжение**

Проектом планировки предлагаются мероприятия, направленные на 100%-ю газификацию территории части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267).

Подключение проектируемых территорий к централизованной системе газоснабжения г. Гулькевичи необходимо предусмотреть от существующих и планируемых объектов газоснабжения, а именно:

*планировочный квартал 03:05:03*

- от действующего газопровода низкого давления и газорегуляторного пункта, расположенного на пересечении улиц Степная и Полевая;

- от проектируемого газопровода низкого давления и действующего газорегуляторного пункта по ул. Прогресс;

*планировочные кварталы 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02*

- от проектируемых газопроводов низкого давления и трех проектируемых газорегуляторных пунктов (земельный участок с кадастровым номером 23:06:1901000:40).

Таким образом, для создания газораспределительной системы на часть территории планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) в г. Гулькевичи на расчетный срок предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство газопроводов высокого давления диаметром 219 мм, протяженностью 0,72 км;

- строительство газопроводов низкого давления протяженностью 3,64 км.

### **1.6.5 Связь и информатизация**

Проектом планировки отсутствует развитие инфраструктуры связи на новых, подлежащих застройке, территориях.

### **1.6.6 Электроснабжение**

С учетом развития рассматриваемых планировочных кварталов предусмотрен рост присоединяемых мощностей электроснабжения. Подключение данных территорий необходимо выполнить от следующих объектов:

*планировочный квартал 03:05:03*

– проектируемой трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ, расположенной по ул. Степная (земельный участок с кадастровым номером 23:06:1901000:40);

*планировочные кварталы 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02*

– двух проектируемых трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ (одна – западнее квартал 03:14:13, в коридоре ЛЭП 110 и 35 кВ; вторая – южнее квартала 03:15:02, в коридоре ЛЭП 110 и 35 кВ).

Воздушные линии электропередачи ЛЭП-10 кВ выполнить кабельными линиями с изоляцией из сшитого полиэтилена.

В соответствии с проектными решениями, учитывая объекты, запланированные к строительству и реконструкции, определен перечень объектов местного значения, предусмотренных к размещению.

В границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267):

- трансформаторные подстанции ТП 10/0,4 кВ - 2 объекта;
- кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ - 1,37 км;

## **1.7 Озеленение и благоустройство**

После завершения застройки и инженерной подготовки территории как в границах проекта планировки и межевания в целом, так и в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) в частности, предусматривается ее благоустройство и озеленение.

Система зеленых насаждений части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) складывается из:

- озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары) площадью 4,21 га;
- озелененных территорий специального назначения (защитные насаждения) площадью 0,1 га.

В результате проектных решений озеленено и благоустроено 12,0 % территории от общей площади части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267).

## **1.8 Мероприятия по санитарной очистке территории**

Проектом планировки предусматривается организация централизованного сбора твердых бытовых отходов. Для сбора и последующей утилизации ТБО необходимо размещение ряда мусорных контейнеров:

- в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) – в количестве 12 штук (не более пяти контейнеров на каждой площадке).

## **1.9 Охрана окружающей среды**

Размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на проектируемую территорию, не запланировано. На основании вышеизложенного, мероприятия по охране окружающей среды проектом не предусматриваются.

## **1.10 Гражданская оборона и чрезвычайные ситуации**

### **1.10.1 Перечень объектов гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций**

На территории проекта планировки и межевания в целом, а также в границах части планировочных кварталов 03:06:17, 03:06:22, 03:14:13, 03:15:02 и 03:05:03 (земельные участки с кадастровыми номерами 23:06:1901000:266 и 23:06:1901000:267) в частности, размещение объектов гражданской обороны, включая объекты пожарной охраны, проектом не предусматривается.