



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:

1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	4
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,	км	4,72	1,10	5,82
в том числе:				
- 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.