

Архитектурно-градостроительное агентство «ГРАД»

(Индивидуальный предприниматель Балацкая З.С.
ИНН 231305106505 ОГРНИП 319237500238736)

*ЧЛЕН САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «СОЮЗ «РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КУБАНИ» САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ» (Союз «РОПК» СРО) СРО-П-034-12102009
Регистрационный номер члена саморегулируемой организации: 255
Дата регистрации 22.07.2019 г.*

**«НАРУЖНЫЕ СЕТИ ВОДОСНАБЖЕНИЯ С
ВОДОНАПОРНОЙ БАШНЕЙ, ВОДОПРОВОДНОЙ
НАСОСНОЙ СТАНЦИЕЙ 2 ПОДЪЁМА,
СТАНЦИЕЙ ВОДОПОДГОТОВКИ ДЛЯ ЖИЛОГО
КВАРТАЛА «НОВЫЙ ГОРОД» В Г. ГУЛЬКЕВИЧИ,
РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ УЛИЦ:
КРАЙНЯЯ, ПЕСЧАНАЯ, КОММУНАЛЬНАЯ,
ТИХАЯ, ЛУЧИСТАЯ, КОЛЬЦЕВАЯ И ПРОЕЗДА
УДОБНОГО»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 2. Проект планировки территории

63/22-02-2023 - ППМ

Архитектурно-градостроительное агентство «ГРАД»

(Индивидуальный предприниматель Балацкая З.С.
ИНН 231305106505 ОГРНИП 319237500238736)

ЧЛЕН САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «СОЮЗ «РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КУБАНИ» САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ» (Союз «РОПК» СРО) СРО-П-034-12102009
Регистрационный номер члена саморегулируемой организации: 255
Дата регистрации 22.07.2019 г.

**«НАРУЖНЫЕ СЕТИ ВОДОСНАБЖЕНИЯ С
ВОДОНАПОРНОЙ БАШНЕЙ, ВОДОПРОВОДНОЙ
НАСОСНОЙ СТАНЦИЕЙ 2 ПОДЪЁМА,
СТАНЦИЕЙ ВОДОПОДГОТОВКИ ДЛЯ ЖИЛОГО
КВАРТАЛА «НОВЫЙ ГОРОД» В Г. ГУЛЬКЕВИЧИ,
РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ УЛИЦ:
КРАЙНЯЯ, ПЕСЧАНАЯ, КОММУНАЛЬНАЯ,
ТИХАЯ, ЛУЧИСТАЯ, КОЛЬЦЕВАЯ И ПРОЕЗДА
УДОБНОГО»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 2. Проект планировки территории

63/22-02-2023 - ППМ

Индивидуальный
предприниматель

З.С. Балацкая

ГИП

З.С. Балацкая

Заказчик



Гулькевичи 2023 г.

«Наружные сети водоснабжения с водонапорной башней, водопроводной насосной станцией 2 подъёма, станцией водоподготовки для жилого квартала «Новый город» в г. Гулькевичи, расположенного в границах улиц: Крайняя, Песчаная, Коммунальная, Тихая, Лучистая, Кольцевая и проезда Удобного»

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории Том № 1:

Раздел 1 "Проект планировки территории. Графическая часть";

Раздел 2 "Положение о размещении линейных объектов".

Материалы по обоснованию проекта планировки территории Том № 2:

Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть";

Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка".

Основная часть проекта межевания территории Том № 3:

Раздел 1 "Проект межевания территории. Графическая часть"

Раздел 2 "Проект межевания территории. Текстовая часть".

Материалы по обоснованию проекта межевания территории Том № 4:

Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть";

Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка".

«Наружные сети водоснабжения с водонапорной башней, водопроводной насосной станцией 2 подъема, станцией водоподготовки для жилого квартала «Новый город» в г. Гулькевичи, расположенного в границах улиц: Крайняя, Песчаная, Коммунальная, Тихая, Лучистая, Кольцевая и проезда Удобного»

Содержание

Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть"	4
3.1 Введение	4
3.2 Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов). Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств. Схема конструктивных и планировочных решений	5
3.3 Схема границ территорий объектов культурного наследия	
3.4 Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.)	
3.5 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	
Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка"	
4.1 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории	
4.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов	
4.3 Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов	
4.4 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории	
4.5 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.)	
Приложение к Разделу 4 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка"	
Материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории, с приложением документов, подтверждающих соответствие лиц, выполнивших инженерные изыскания, требованиям части 2 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории	
Решение о подготовке документации по планировке территории	

Раздел 3 "Основная часть проекта межевания территории"

3.1 Введение

Проект планировки и межевания линейного объекта представляет собой комплект документации, разрабатываемой с целью обеспечения стабильного развития линейных объектов в качестве составных элементов структуры планировки.

Главная цель настоящего проекта - разработка материалов планировки и межевания территории линейного объекта в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков (частей земельных участков) по объекту «Наружные сети водоснабжения с водонапорной башней, водопроводной насосной станцией 2 подъёма, станцией водоподготовки для жилого квартала «Новый город» в г. Гулькевичи, расположенного в границах улиц: Крайняя, Песчаная, Коммунальная, Тихая, Лучистая, Кольцевая и проезда Удобного».

В результате подготовки проекта планировки и межевания территории устанавливаются границы застроенных и незастроенных земельных участков, зон с особыми условиями использования территории в кадастровом квартале 23:06:1901000, устанавливаются смежные землепользователи по затрагиваемым земельным участкам.

Проект планировки и межевания территории разработан в соответствии с Положением о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 12 мая 2017 г. N 564 "Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов" (с изменениями и дополнениями от 2 апреля 2022 г.), требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий, выданных технических условий.

Проект планировки территории и межевания территории линейного объекта «Наружные сети водоснабжения с водонапорной башней, водопроводной насосной станцией 2 подъёма, станцией водоподготовки для жилого квартала «Новый город» в г. Гулькевичи, расположенного в границах улиц: Крайняя, Песчаная, Коммунальная, Тихая, Лучистая, Кольцевая и проезда Удобного» выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации. В соответствии с ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о подготовке документации по планировке территории принято Администрацией муниципального образования Гулькевичский район (Постановление №741 от 24.05.2022 г.).

3.2 Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов). Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств. Схема конструктивных и планировочных решений

На совмещенной схеме отображены:

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка схемы расположения элементов планировочной структуры, в пределах границ субъекта Российской Федерации, на территории которого устанавливаются границы зон планируемого размещения линейных объектов и границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения;
- границы зон планируемого размещения линейных объектов;
- сведения об отнесении к определенной категории земель в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;
- границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;
- контуры существующих сохраняемых объектов капитального строительства, а также подлежащих сносу и (или) демонтажу и не подлежащих реконструкции линейных объектов.
- границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- ось планируемого линейного объекта с нанесением;
- конструктивные и планировочные решения, планируемые в отношении линейного объекта и (или) объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, для определения зоны планируемого размещения линейного объекта.

3.3 Схема границ территорий объектов культурного наследия

Схема границ территорий объектов культурного наследия разрабатывается в случае наличия объектов культурного наследия в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки.

В границах зон планируемого размещения линейного объекта «Наружные сети водоснабжения с водонапорной башней, водопроводной насосной станцией 2 подъёма, станцией водоподготовки для жилого квартала «Новый город» в г. Гулькевичи, расположенного в границах улиц: Крайняя, Песчаная, Коммунальная, Тихая, Лучистая, Кольцевая и проезда Удобного», подлежащего размещению отсутствуют объекты культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Соответствующая схема не разрабатывалась.

3.4 Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.)

Границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в материалах документов территориального планирования на проектируемую территорию, отсутствуют.

3.5 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта.

Территория проектирования, за исключением земельных участков с кадастровыми номерами 23:06:1901000:1063, 23:06:1901000:824, 23:06:1901000:825, 23:06:1901000:940, 23:06:1901000:984, 23:06:1901000:995, представляет собой индивидуально жилой комплекс с закрытой территорией — это индивидуально жилые дома, расположенные на одной территории и огражденные общим ограждением. Это могут быть как невысокие, так и высокие заборы, как сплошного типа, так и прозрачного. То есть территория закрыта для прохода посторонних людей и въезда чужих машин.

Въезды и выезды на территорию обозначаться знаками 5.21 «Жилая зона» и 5.22 «Конец жилой зоны». Проектом предусмотрена установка шлагбаума, который не должен препятствовать проходу или проезду граждан, в том числе инвалидам и гражданам с детскими колясками. Должен быть обеспечен круглосуточный беспрепятственный проезд спецтехники - скорой помощи, пожарных машин, аварийных бригад и других. Установка шлагбаума возможна только после получения разрешений и согласований в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с п. 17.2 ПДД РФ в жилой зоне запрещаются сквозное движение механических транспортных средств, учебная езда, стоянка с работающим двигателем, а также стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонны вне специально выделенных и обозначенных знаками и (или) разметкой мест. При выезде из жилой зоны водители должны уступать дорогу другим участникам движения. Жилая зона относится к прилегающей территории. В соответствии с пунктом 17.1, в жилой зоне пешеходы имеют преимущество перед транспортными средствами. Но при этом пешеходы не должны создавать необоснованные помехи для движения ТС.

В соответствии с п. 21 требований, установленным постановлением Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564 (в редакции от 2 апреля 2022 г.), так как проектом не предусмотрено размещение автомобильных дорог и (или) железнодорожного транспорта, то и схемы организации улично-дорожной сети и движения транспорта в проекте отсутствуют.

Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка"

4.1 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Климат

Гулькевичское городское поселение расположено в северной части муниципального образования Гулькевичский район.

Климат городского поселения Гулькевичское характеризуется весьма неустойчивой зимой, холодной весной, сухой, теплой продолжительной осенью и умеренно жарким летом.

Отличительной особенностью зимы является максимальное развитие циклонической деятельности. Быстропроходящие циклоны, сопровождающиеся западными ветрами, выпадением снега и дождя, чередуются с холодными антициклоническими вторжениями с их устойчивыми восточными ветрами.

В летний период циркуляция воздушных масс ослаблена. Погода, в основном, формируется за счет трансформации воздушных масс в медленно движущихся арктических антициклонах.

Средняя годовая температура воздуха – плюс 10,6 °С с тенденцией повышения в последние годы.

Зима умеренно-мягкая, неустойчивая с частыми оттепелями кратковременными морозами, наступающими в конце декабря, средняя температура января – минус 2,8°С, а абсолютный минимум температур воздуха достигает – минус 31°С в декабре, январе. Лето жаркое и сухое, начинается в мае, среднемесячная температура июля – плюс 23,5°С, абсолютный максимум – плюс 41°С в июле, августе.

Геологическое строение и рельеф

Водоупорном грунтовых вод на территории являются регионально распространенные глины сарматского яруса. В пределах современной поймы реки Кубань они перекрываются комплексом аллювиально-делювиальных отложений современного (голоценового) возраста, а в пределах первой надпойменной террасы – верхнеплейстоценовыми аллювиальными отложениями. Самое верхнее положение в разрезе четвертичных отложений занимают повсеместно развитые почвы и гумусированные суглинки, как правило, обладающие просадочными свойствами.

Верхнемиоценовые отложения сарматского яруса находятся в основании четвертичных террас и представлены слоистыми глинами темно-бурого цвета, твердыми, в различной степени обводненными, с редкими включениями гравийных зерен крепких пород. Наибольшая вскрытая мощность сарматских глин составляет 4,2 м.

Разрез первой надпойменной террасы начинается горизонтом галечниковых грунтов, содержащих линзы и тонкие прослои песков разнотельных и пластичных глин в различной степени обводненных. Вскрытая мощность галечников колеблется от 2,8 м до 5,0 м.

Галечниковые грунты перекрываются толщиной аллювиальных песков от средне и

«Наружные сети водоснабжения с водонапорной башней, водопроводной насосной станцией 2 подъёма, станцией водоподготовки для жилого квартала «Новый город» в г. Гулькевичи, расположенного в границах улиц: Крайняя, Песчаная, Коммунальная, Тихая, Лучистая, Кольцевая и проезда Удобного» крупнозернистых в основании до мелкозернистых и пылеватых в кровле. Вскрытые мощности последних колеблются от 3,0 м до 7,0 м. Средне и крупнозернистые пески имеют в большей части, форму линз, в пределах которых их мощность варьирует от 1,0 м до 7,0 м и более.

В большей своей части галечники и пески обводнены. В их составе отдельными скважинами вскрываются прослои и линзы непросадочных суглинков и супесей. Мощности таких прослоев иногда превышают 4,0 м.

Завершают разрез первой надпойменной террасы аллювиальные суглинки. В зависимости от уровня грунтовых вод они подразделяются на просадочные и непросадочные. В свою очередь среди просадочных суглинков выделяются две разновидности – макропористые и низкопористые. Общая мощность просадочных грунтов достигает 6,0 м – 8,2 м – 9,0 м.

Отложения современной поймы реки Кубань встречаются только на крайней северной части, представлены аллювиальными песками вскрытой мощности до 2,5 м. Известно, что в разрезе этих отложений значительную роль играют галечниковые грунты, которые зачастую разрабатываются как месторождения песчано-гравийного материала

Почвы

Почвенный покров развит повсеместно и представлен гумусированными черноземами и суглинками различной мощности от 0,4 – 0,5 м в пределах низкой поймы реки Кубань до 0,8 – 1,2 м на склонах первой надпойменной террасы.

4.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения

Зона планируемого размещения линейного объекта соответствует ширине полос земель и площади земельных участков, предоставляемых во временное краткосрочное пользование при строительстве объекта.

Ширина полос земель, предоставляемых на период строительства линейного объекта «Наружные сети водоснабжения с водонапорной башней, водопроводной насосной станцией 2 подъёма, станцией водоподготовки для жилого квартала «Новый город» в г. Гулькевичи, расположенного в границах улиц: Крайняя, Песчаная, Коммунальная, Тихая, Лучистая, Кольцевая и проезда Удобного», с учетом условий и методов строительства ширина полосы отвода под строительство наружного водопровода определена проектом 4 м.

Отчуждение земель во временное (краткосрочное) пользование выполняется на период строительно-монтажных работ. Все строительно-монтажные работы должны проводиться исключительно в пределах полосы отвода. В полосу отвода включена вся зона производства работ с учетом индивидуальных особенностей участков строительства (разная технология работ, типы угодий и т. д.).

Размеры земельных участков для размещения колодцев и камер переключения магистральных подземных водоводов и пожарных гидрантов, определены проектом - 3х3 м, в соответствии с Нормами отвода земель для магистральных водопроводов и

канализационных коллекторов СН 456-73, утверждёнными Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 28 декабря 1973 г.

4.3 Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами в соответствии с п. 3 ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ. Градостроительные регламенты на территории опережающего социально-экономического развития не устанавливаются в соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ.

Предельные параметры разрешенного строительства для объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта, в проекте не устанавливаются. Раздел не разрабатывается.

4.4 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории

На момент проектирования, пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории не выявлено.

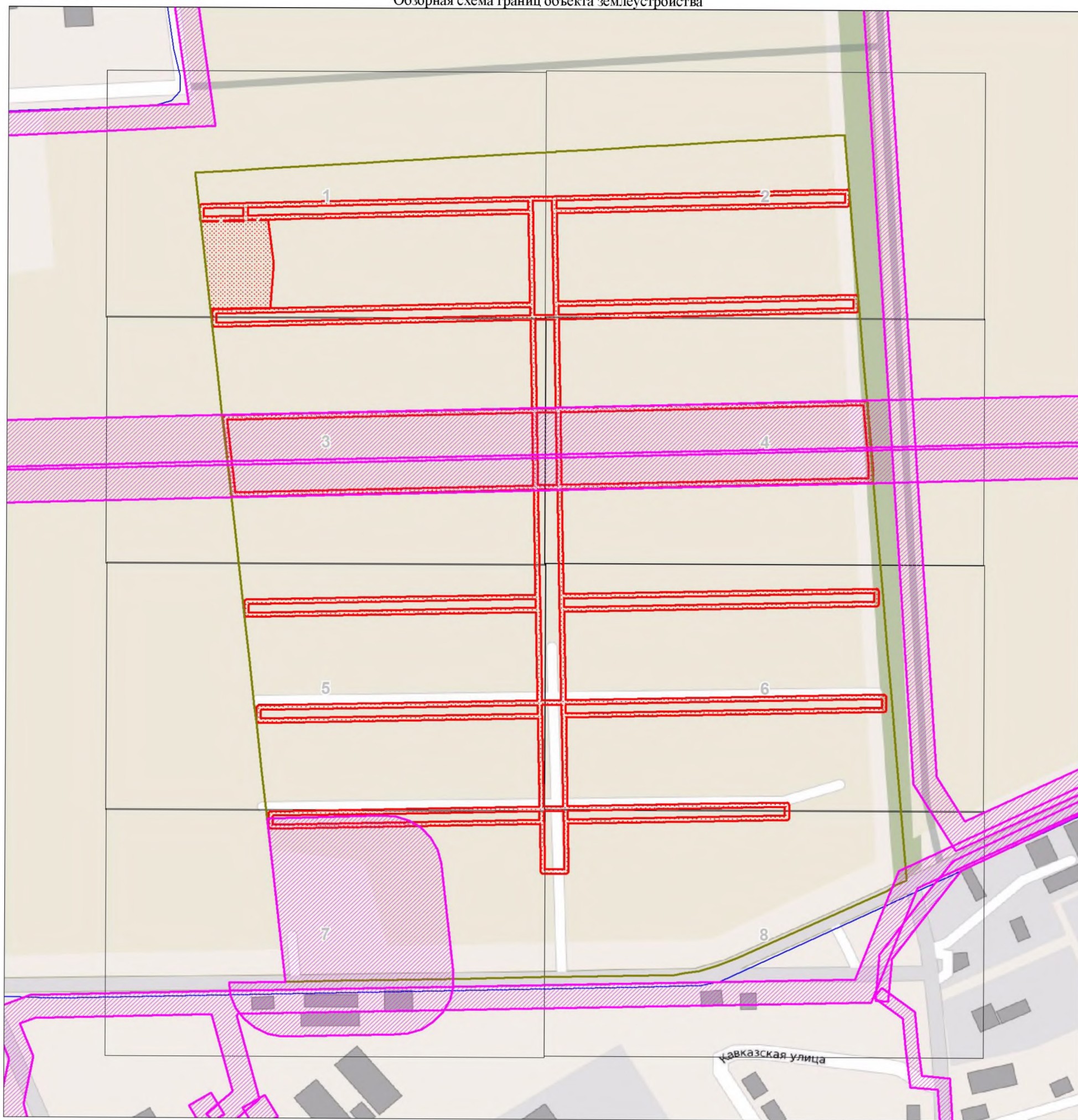
4.5 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.)

В соответствии с «Водным Кодексом Российской Федерации» № 74-ФЗ от 03.06.2006г., для каждой реки определяется водоохранная зона, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

На проектируемой территории отсутствуют водные объекты, следовательно, раздел не разрабатывался.





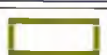



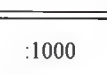
Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов). Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств. Схема конструктивных и планировочных решений

Обзорная схема границ объекта землеустройства

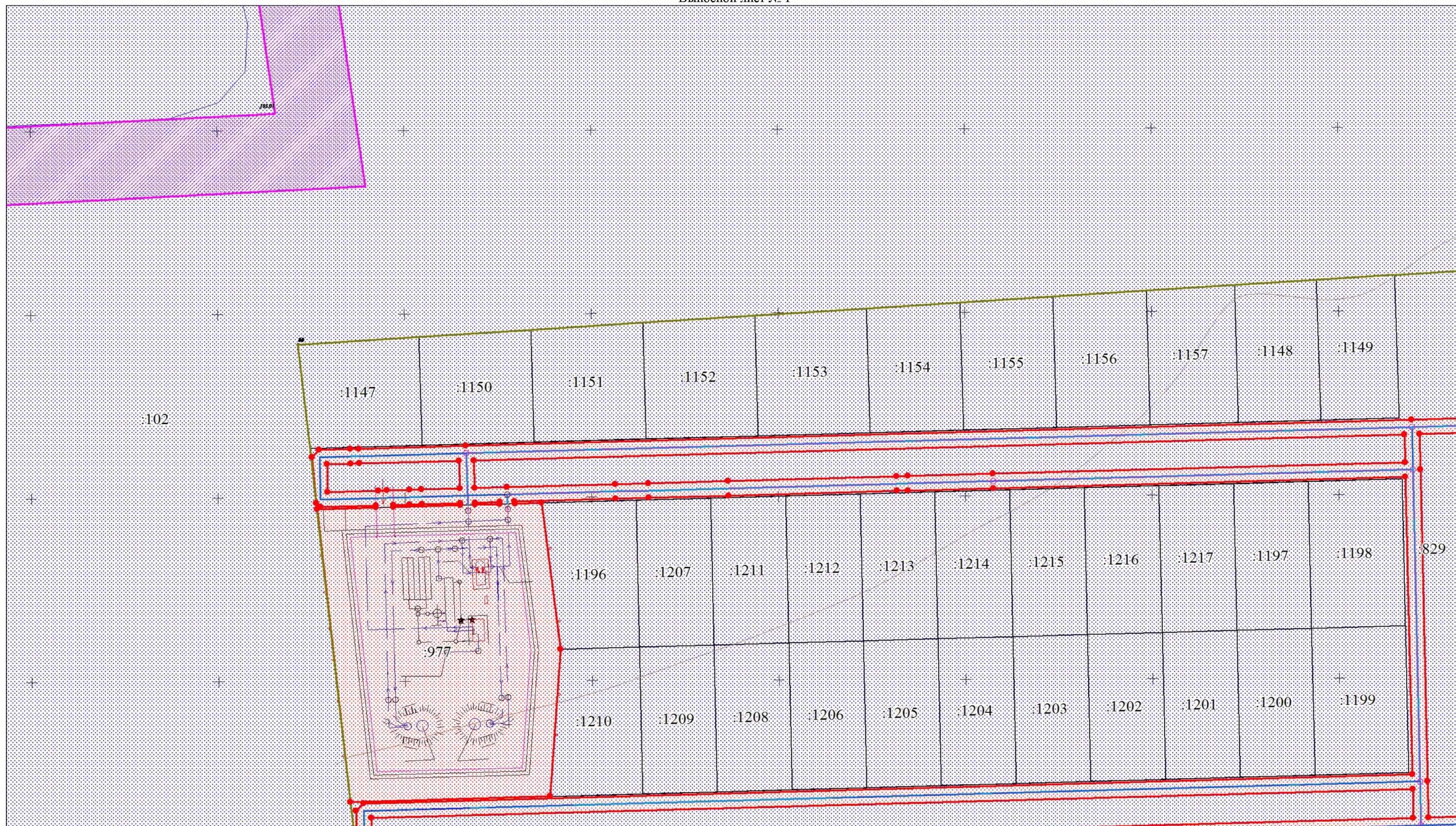


Масштаб 1:3685

Используемые условные знаки и обозначения:

-  Характерная точка границы объекта
-  Границы зон с особыми условиями использования территорий
-  Зона размещения объекта
-  Территория земель населенных пунктов
-  Территория проектирования
-  Граница населенного пункта
-  Ось водопровода
-  Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  Надписи кадастрового номера земельного участка

Выносной лист № 1



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

Условные обозначения представлены на листе 1

Выносной лист № 2

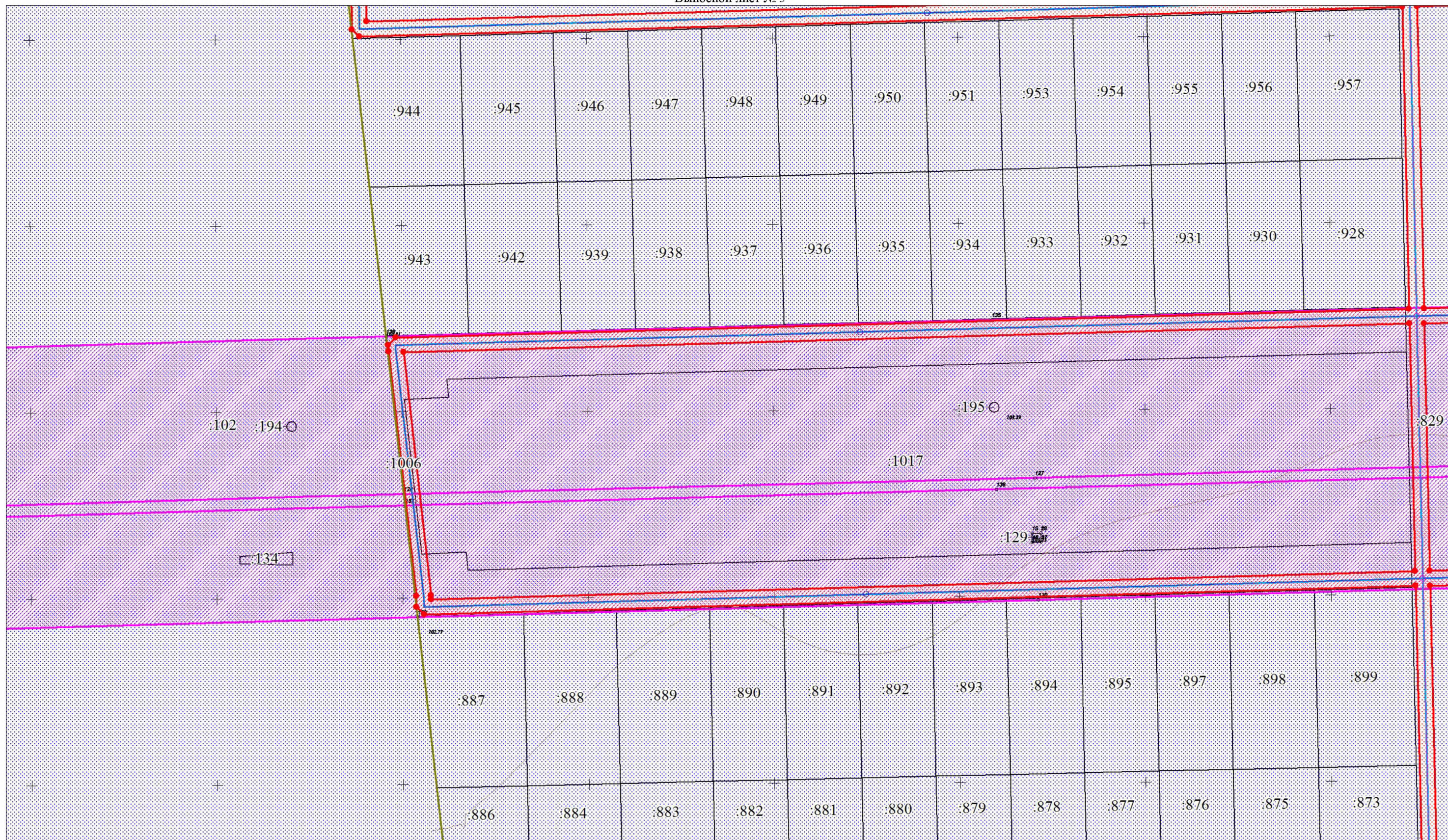


Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

Условные обозначения представлены на листе 1

Выносной лист № 3



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

Условные обозначения представлены на листе 1

Выносной лист № 4



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

Условные обозначения представлены на листе 1

Выносной лист № 5

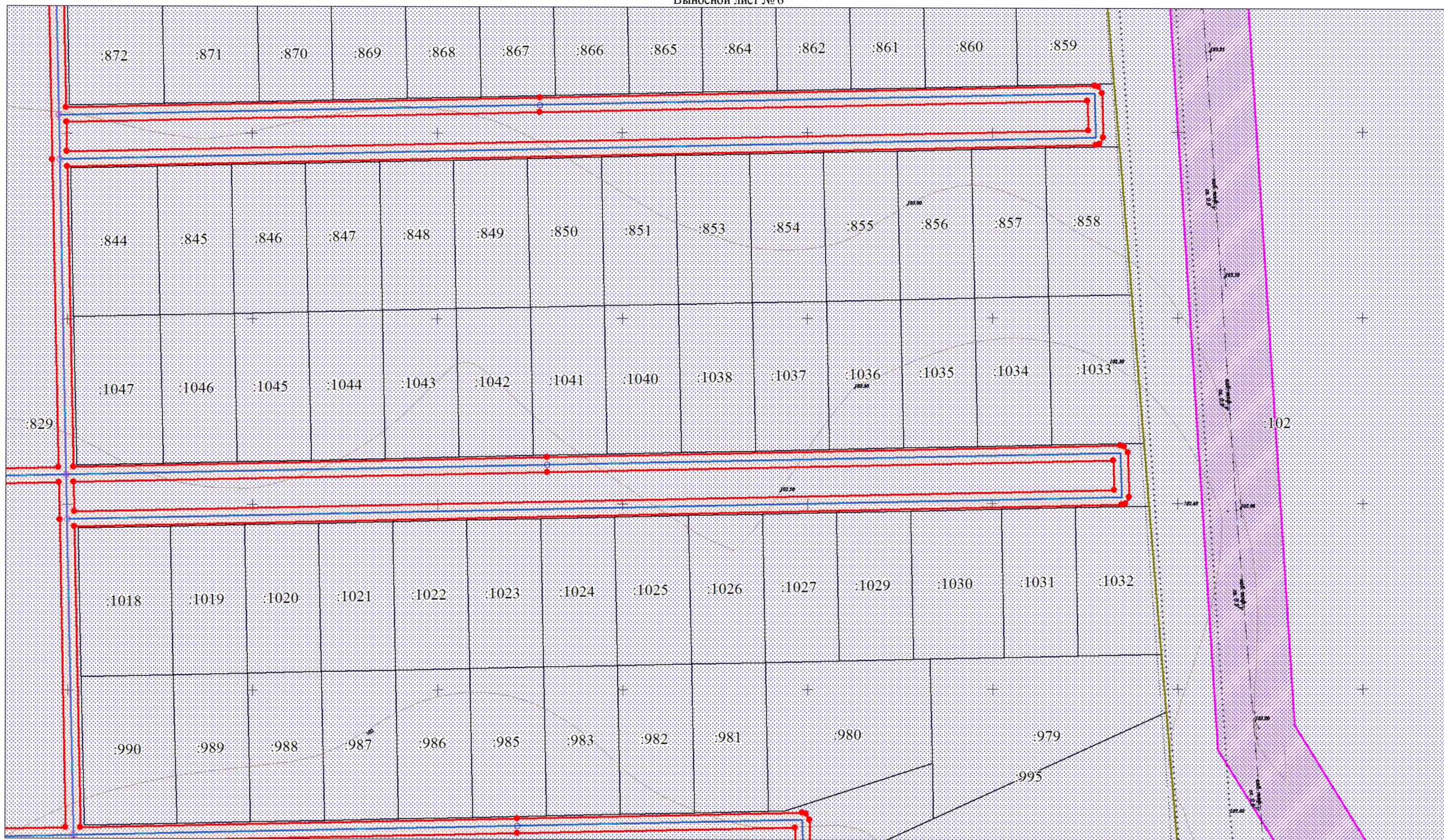


Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

Условные обозначения представлены на листе 1

Выносной лист № 6

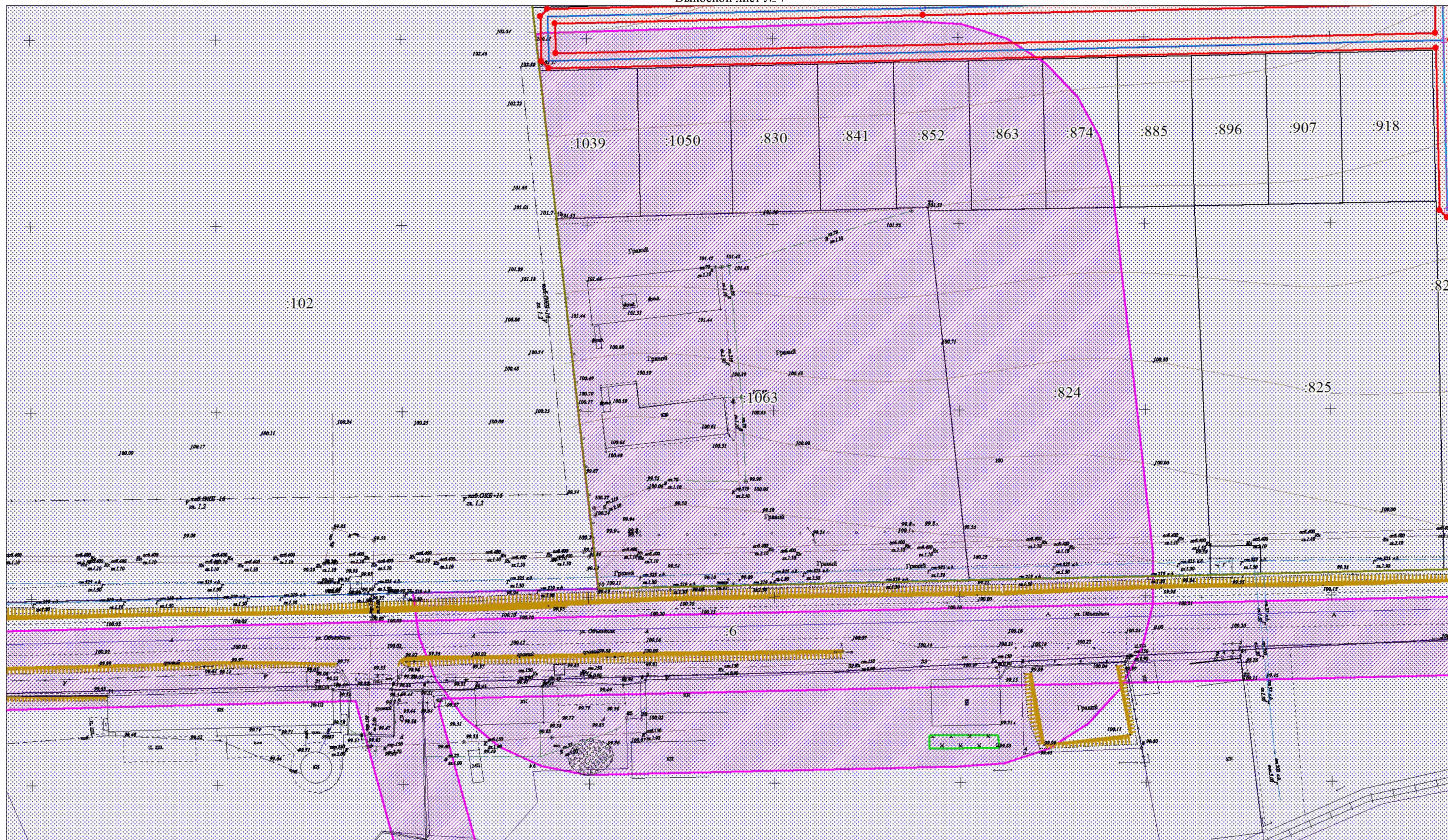


Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

Условные обозначения представлены на листе 1

Выносной лист № 7

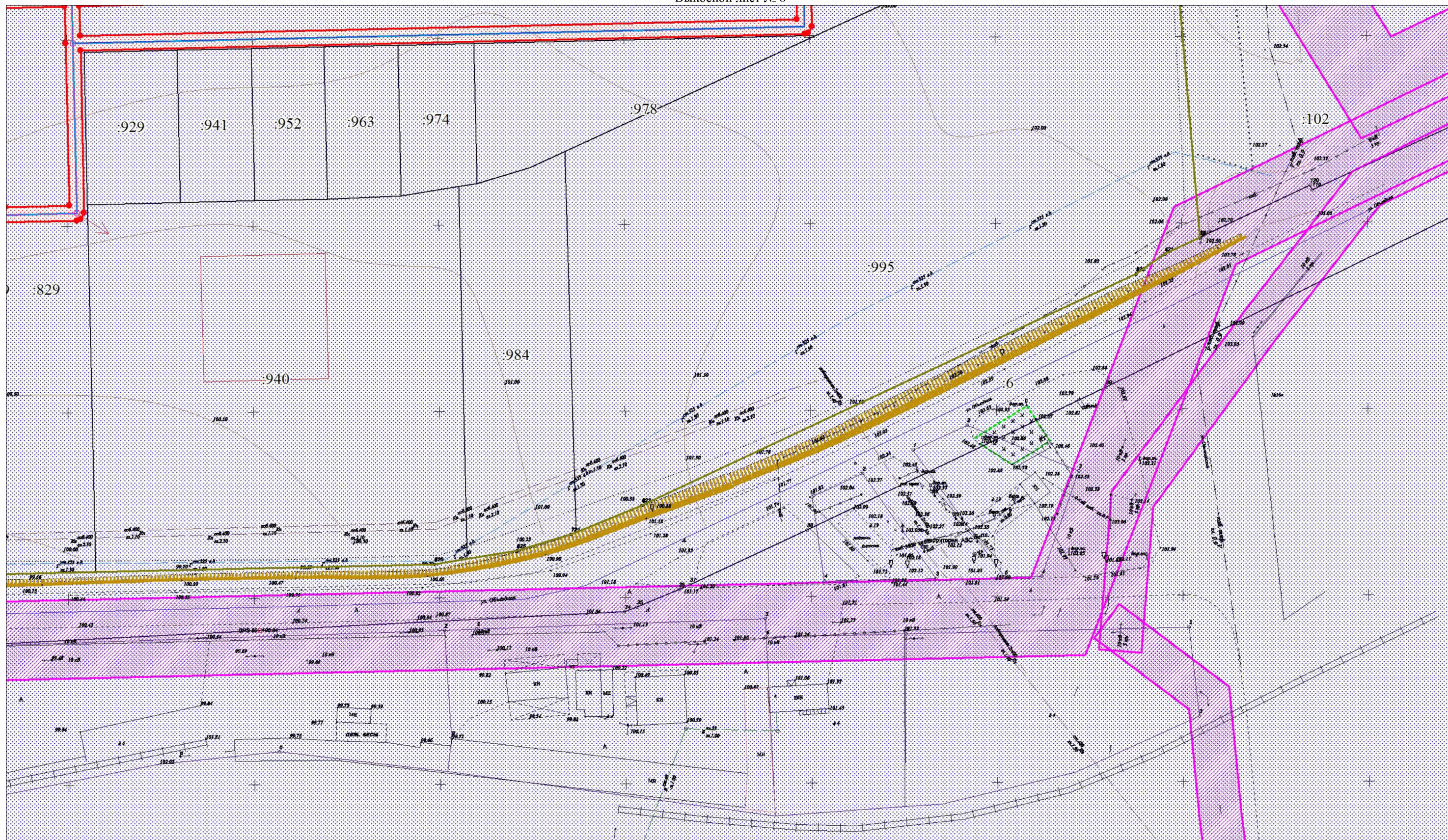


Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

Условные обозначения представлены на листе 1

Выносной лист № 8



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

Условные обозначения представлены на листе 1