



КАДАСТРПРО

Общество с ограниченной ответственностью
«инженерно-геодезическая компания «КадастрПРО»
355042, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.63Б, офис 324
ИНН 2636211762 КПП 263601001 ОГРН 1162651071220
тел. 8 (8652) 99 10 80; +7 (928) 300 83 42
Email: pro@cadastr.city

Заказчик – АО «Совхоз им. Кирова»

«Строительство автомобильной дороги для нужд АО
«Совхоз имени Кирова» на территории Грачевского
муниципального округа Ставропольского края»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

55.23-ДПТ

Том 2.
Материалы по обоснованию

г. Ставрополь 2025 г.



КАДАСТРПРО

Общество с ограниченной ответственностью
«инженерно-геодезическая компания «КадастрПРО»»
355042, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.63Б, офис 324
ИНН 2636211762 КПП 263601001 ОГРН 1162651071220
тел. 8 (8652) 99 10 80; +7 (928) 300 83 42
Email: pro@cadastr.city

Заказчик – АО «Совхоз им. Кирова»

«Строительство автомобильной дороги для нужд АО
«Совхоз имени Кирова» на территории Грачевского
муниципального округа Ставропольского края»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

55.23-ДПТ

Том 2.
Материалы по обоснованию

Согласовано

Инв. № подп.	Подпись и дата	В зам. инв. №

Генеральный директор

А.А. Аветисян

г. Ставрополь 2025 г.

Содержание тома

Состав документации	4
Раздел 3 " Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть " ...	5
3.1. Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов).....	6
3.2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	7
3.3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств	10
3.4. Схема конструктивных и планировочных решений.....	13
Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка".	
.....	16
4.1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.	16
4.2. Обоснование определения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения.	21
4.3. 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.	21
4.4. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.	22
4.5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.).	22

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подп.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Инженер	Решетникова	<i>Д.Реш.</i>			01.25
Н. контр.	Абанеев	<i>А.Аб.</i>			01.25
Утв.	Аветисян	<i>А.Авет.</i>			01.25

55.23-ППТ.ТЧ

Содержание тома



ООО «КадастрПРО»
г. Ставрополь,
2025 г.



Состав документации

Номер тома	Наименование	Примечание
1	Проект планировки территории. Основная часть	
2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	
3	Проект межевания территории. Основная часть	
4	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	

Согласовано		

Инв. № подп.	Подпись и дата	В зам. инв. №

Изм.	Коп/ч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Инженер		ешетникова		<i>Реев</i>	01.25
Н. контр.		банеев		<i>Банеев</i>	01.25
Утв.		Аветисян		<i>Аветисян</i>	01.25

55.23-ППТ.ТЧ

Состав документации по планировке территории

ООО «КадастрПРО»
г. Ставрополь,
2025 г.

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

Графическая часть данного раздела подготовлена в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564 «об утверждении положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов».

В состав данного раздела не включены:

- «схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта», т.к. проектом не предусматривается проектирование улично-дорожной сети;
- «схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории», на основании положений Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
- «схема границ территорий объектов культурного наследия», т.к. на территории проектирования отсутствуют объекты, обладающие признаками объекты культурного наследия;
- «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.)», т.к. данные территории не установлены по материалам инженерных изысканий.

Согласовано			

Инв. № подп.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Инженер	Решетникова			<i>Решетникова</i>	01.25
Н. контр.	Абанеев			<i>Абанеев</i>	01.25
Утв.	Аветисян			<i>Аветисян</i>	01.25

55.23-ППТ.ТЧ

Текстовая часть

Стадия Лист Листов
П 5 18
ООО «КадастрПРО»
г. Ставрополь,
2025 г.

Согласовано	
Инв. № подпд.	Подп. и дата
	Взам. инв. №



55.23-ППТ.ГЧ

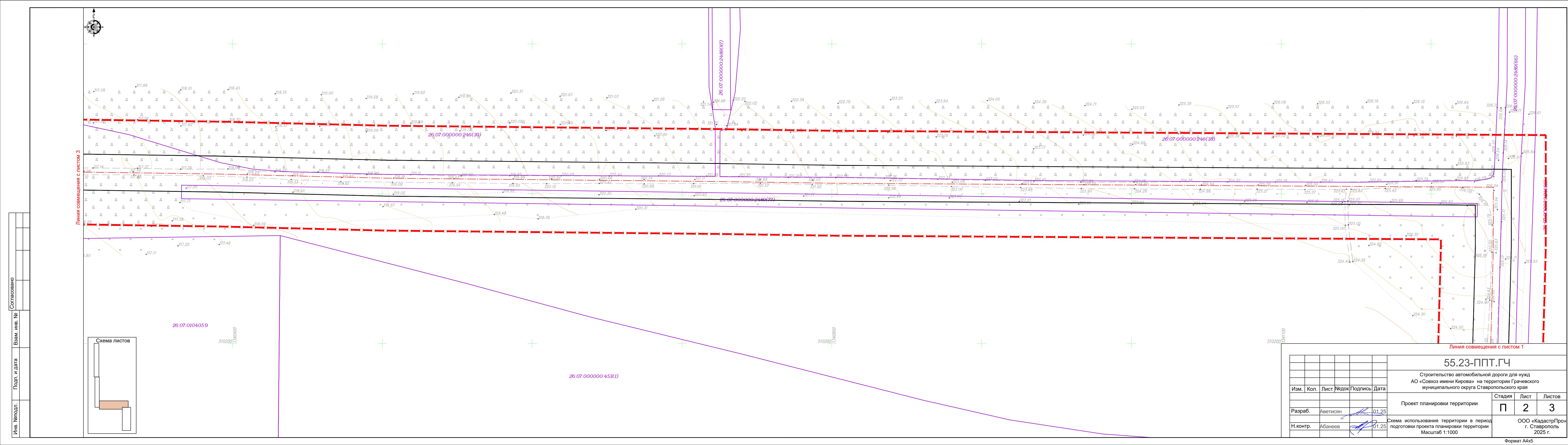
Строительство автомобильной дороги для нужд
АО «Совхоз имени Кирова» на территории Грачевского
муниципального округа Ставропольского края

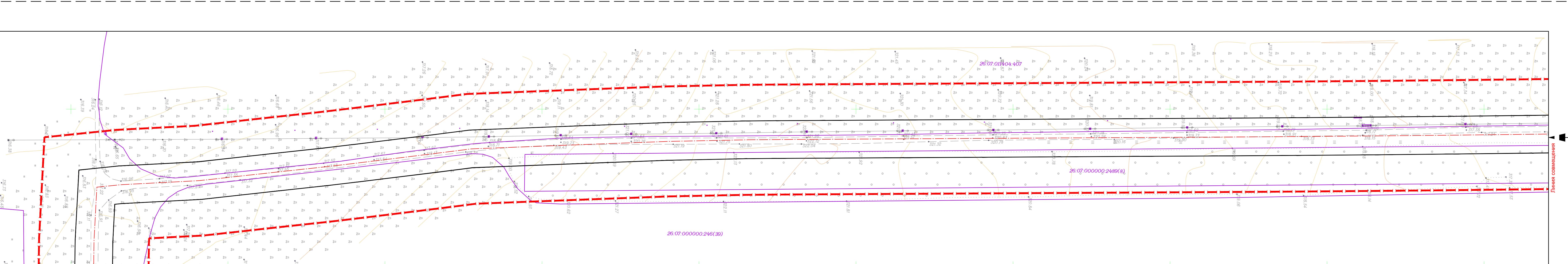
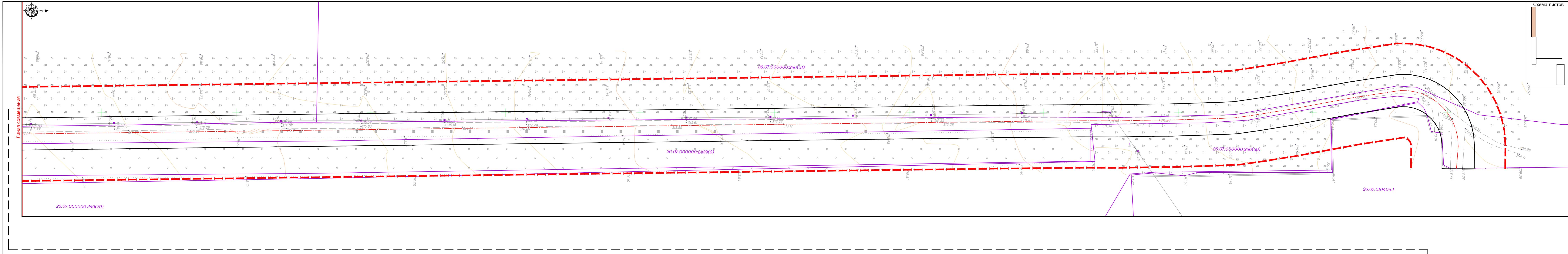
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Аветисян	01.25	Н.контр.	Абанеев	01.25		П	1	1
						Схема расположения элемента планировочной структуры Масштаб 1:15000	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.		

границы зон планируемого размещения линейных объектов
границы территории, в отношении которой осуществляется
подготовка проекта планировки

— — — — —

Формат А3





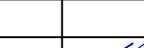
55.23-ΠΠΤ.ΓΥ

Ульяновство автомобильной дороги для нужд имени Кирова» на территории Грачевского района Ставропольского края

Виды территории	Стадия	Лист	Листов
	П	3	3

территории в период анализа территории 1:1000	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.
	Формат А3x4

ь	Дата	Строител АО «Совхоз муницип
		Проект планиро
	01.25	Схема использования подготовки проекта пла
	01.25	Масштаб

Иzm.	Кол.	Лист	№док	Подпись
Разраб.	Аветисян			
Н.контр.	Абанеев			

— 1 —

1

Page 1 of 1

1

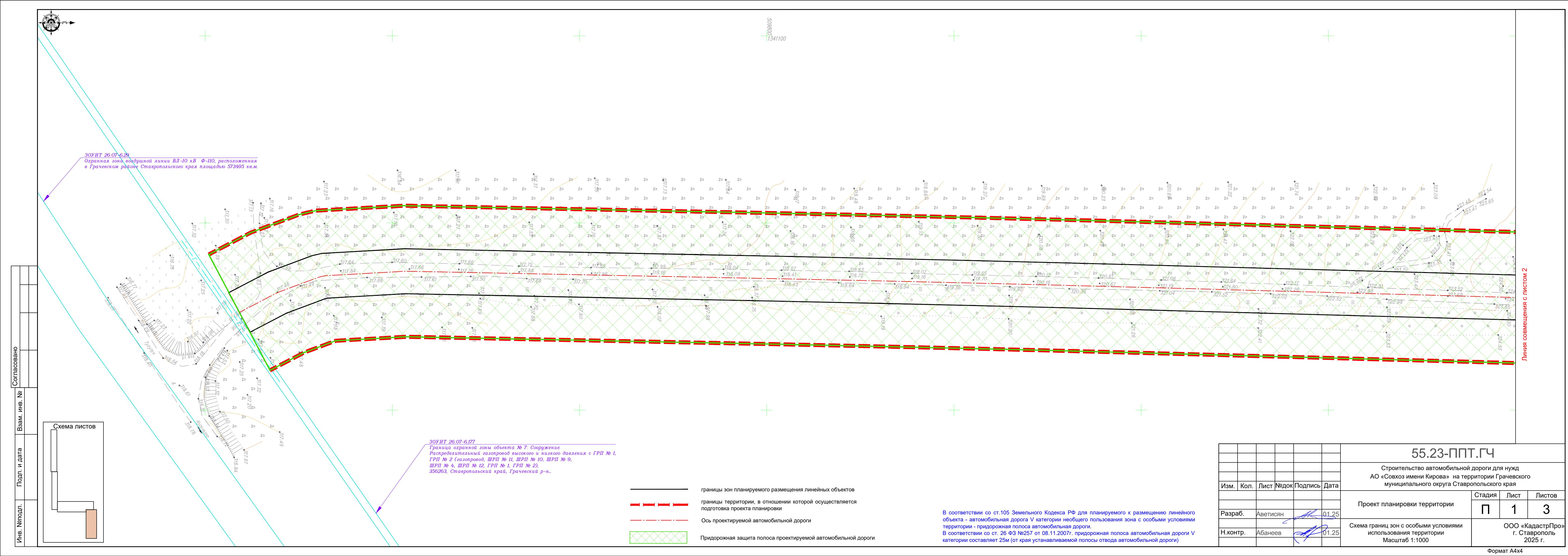
— + —

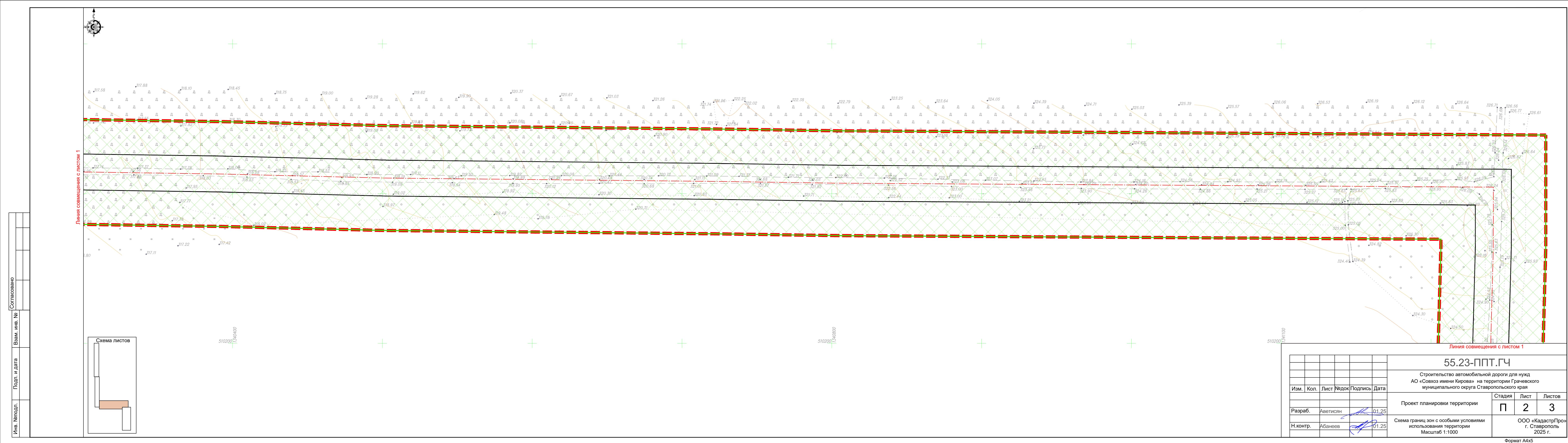
Page 1

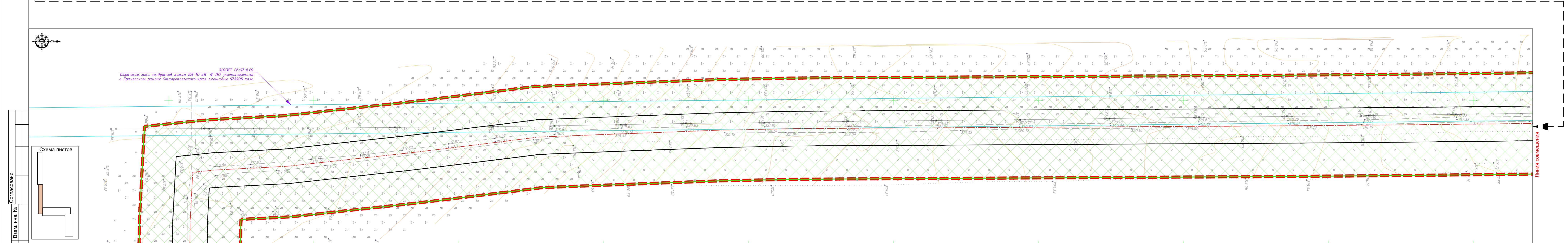
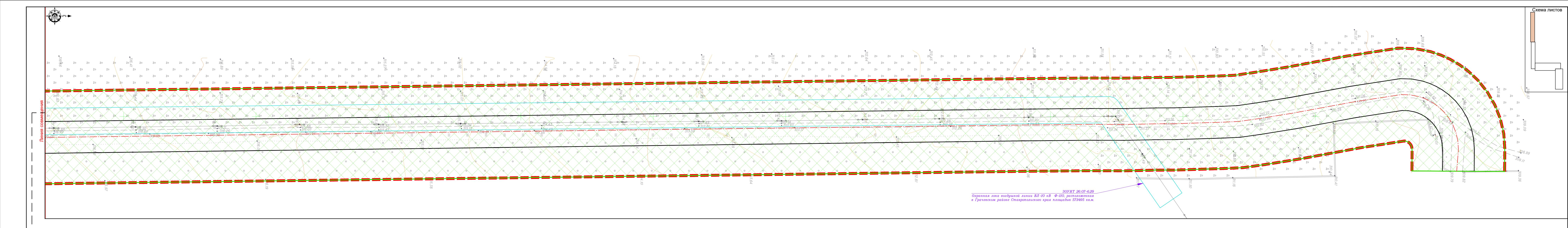
—

A horizontal bar at the bottom of the slide containing several small, light-blue navigation icons, including symbols for back, forward, and search.

Ли







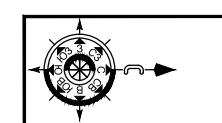
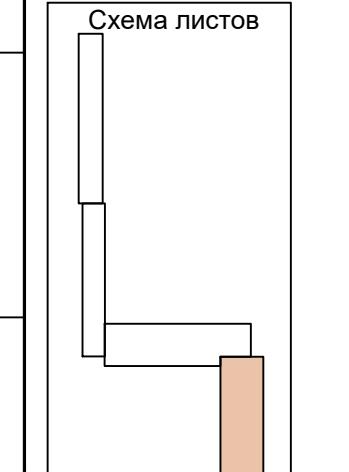
Н.в. Номер	Полл. и дата	Взам. инв. №	Согласовано
------------	--------------	--------------	-------------

5.2.3-ПТГЧ

Строительство автомобильной дороги длиной 12 км А/С «СевозимКиев» на территории Грачевского муниципального округа Ставропольского край	Изм. № листа	Листок	Подпись	Дата
Проект планировки территории	ГП	3	3	
Разраб.	А.И.Синин	01		2025
Н.контр.	А.Баев	01		2025

Схема границы с селами и селами
использования территории
Масштаб 1:1000
ООО «Кадастровая
г. Ставрополь
Формат А3x4

Согласовано



509800 1341100

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

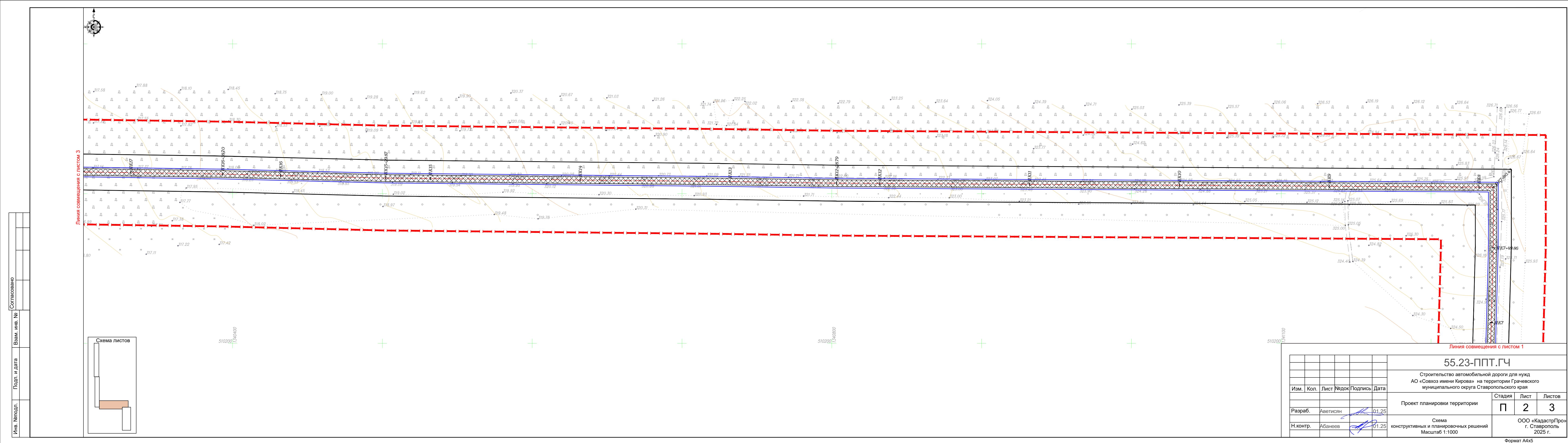
+

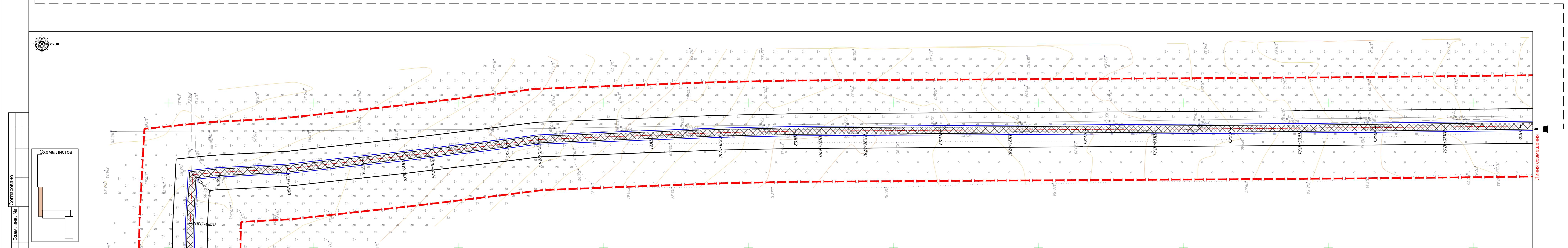
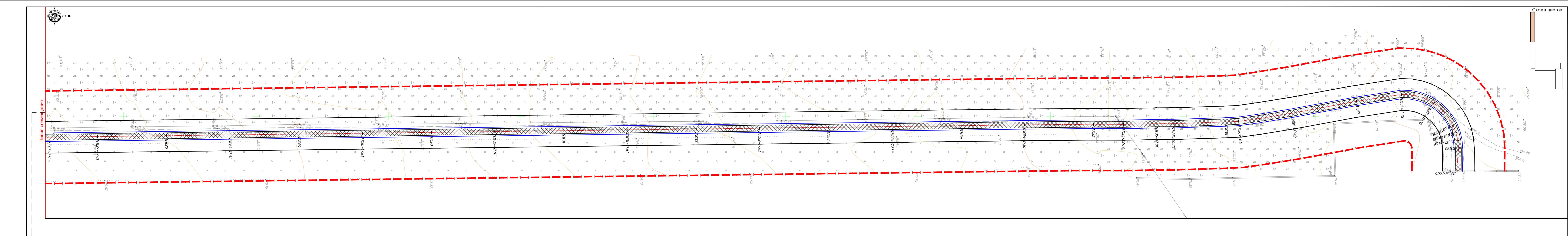
+

+

+

</





Инв. № листа	Полл. и дата	Взам. инв. №	Согласовано
5.2.3-ПТ.Ч	Строительство автомобильной дороги длиной 12,4 км на территории Граевского муниципального округа Ставропольского края		
Изм. № листа	Лист	Подпись	Дата
Разраб.	Автострой	01.05.2015	
Н.контр.	Абаков	01.05.2015	
ГП	3	3	3
Проектно-планировочные	Границы территории	Лист	Лист
ООО «Кадастровая	г. Ставрополь	г. Ставрополь	г. Ставрополь
Схема	Границы и земельные участки	Границы и земельные участки	Границы и земельные участки
конструктивных и планировочных решений	Масштаб 1:1000	Масштаб 1:1000	Масштаб 1:1000

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

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

Настоящий раздел выполнен на основании исходных данных, предоставленных заказчиком, а именно технических отчетов по результатам инженерно-геологических, изысканий на территории проектирования, выполненных ООО «КадастрПро» в 2023 году (52.2023-ИГИ). Результаты выполненных инженерных изысканий приведены в приложении №3 к тому 2. Программа и задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории приведены в приложении №4 к тому 2.

Инженерно-геологические изыскания выполнялись для объекта: «Строительство автомобильной дороги для нужд АО «Совхоз имени Кирова» на территории Грачевского муниципального округа Ставропольского края» в соответствии с Заданием на выполнение инженерно-геологических изысканий и Программой на выполнение инженерно-геологических изысканий.

Цель инженерно-геологических работ - получение материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для обоснования компоновки зданий и сооружений для принятия конструктивных и объемно-планировочных решений, оценки опасных инженерно-геологических и техногенных процессов и явлений, проектирования инженерной защиты и мероприятий по охране окружающей среды.

Основная цель гидрометеорологических изысканий - получение полноценной достоверной информации о гидрологических и климатических условиях площадки застройки, позволяющих комплексно оценить природные и техногенные условия территории для разработки проекта по объекту, в соответствии с требованиями нормативных документов и техническим заданием.

Цель инженерно-экологических изысканий: выполнить комплекс инженерных изысканий для получения данных о фактической ситуации в районе строительства с целью оценки природных и техногенных условий территории застройки и обоснования проектирования.

По климатическому районированию Б.А. Алисова рассматриваемая территория находится в умеренном климатическом поясе в Атлантико-континентальной степной области, её западной подобласти.

Согласно агроклиматическому районированию, рассматриваемая территория находится в неустойчиво-влажной зоне (IV).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата

Согласно СП 131.13330.2018, рассматриваемая территория относится к III климатическому району, на основе комплексного сочетания средней месячной температуры воздуха в январе и июле, средней скорости ветра за три зимних месяца, средней месячной относительной влажности воздуха в июле к подрайону III Б.

Климат района умеренно-континентальный, с умеренно холодной малоснежной зимой, характерной частыми оттепелями и сухим жарким летом с частыми суховеями, и засухами.

Весна теплая, короткая, начинается в середине марта, ее наступление характеризуется переходом среднесуточной температуры воздуха через 0°C к положительным значениям, и исчезновением снегового покрова, что обычно наблюдается во второй половине марта.

Погода в летний период формируется за счет трансформации воздушных масс в медленно движущихся азовских и арктических антициклонах, чему в значительной мере способствует большой приток солнечной радиации. Лето наступает рано, обычно в начале мая, с установлением среднесуточной температуры 15°C и выше. Лето особенно жаркое в июле, когда среднесуточная температура воздуха поднимается до 23.7 °C, а иногда и выше.

Осень наступает в середине сентября, в начале осени стоит теплая, сухая погода с маловетреными днями и безоблачным небом. Снижение температуры воздуха происходит постепенно. Первые заморозки наблюдаются только в конце октября. В отдельные годы бывают заморозки и в сентябре.

Зима отличается развитием циклонической деятельности, где циклоны, сопровождающиеся западными ветрами с выпадением снега или дождя, чередуются с холодными антициклоническими вторжениями с их устойчивым восточным ветром. Обычно она наступает в первой декаде декабря. Зима обычно не устойчива с частыми оттепелями. Самым холодным месяцем является январь, со средней температурой минус 0,8°C и абсолютным минимумом минус 26,1°C. Снежный покров зимой неустойчивый, его мощность не более 10 см с максимальной продолжительностью, не превышающей 65 дней.

Безморозный период начинается примерно в середине апреля и длится до середины октября, однако нередки заморозки в начале мая. В общей сложности он составляет 180—190 дней.

Температура поверхности почвы.

В большей степени, чем температура воздуха, температура поверхности почвы подвержена влиянию локальных микроклиматических факторов, прежде всего – состояния поверхности почвы, ее типа, механического состава, влажности,

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата

растительного покрова. Одновременно по территории Ставропольского края температурный режим на поверхности почвы более однороден, чем температуры воздуха.

Средняя годовая температура поверхности почвы 12,8 °С, наиболее низкая среднемесячная температура поверхности почвы наблюдается в январе минус -2,4 °С, наиболее высокая из среднемесячных – в июле 28,7 °С.

Осадки.

Для рассматриваемого региона характерен континентальный тип годового распределения осадков с максимумом в летнее время. Осадки тёплого периода преобладают над осадками холодного и превышают их в 2 раза. В тёплый период преобладают ливневые осадки. Осадки холодного периода отмечаются малой интенсивностью и большой продолжительностью. Зимой осадки выпадают в виде дождя и мокрого снега.

На Ставропольской возвышенности и её отрогах выпадает наибольшее количество осадков, хотя в целом оно незначительно больше чем на Доно-Егорлыкской низменности, что связано с её приподнятостью над окружающими низменностями. Изменение количества осадков на возвышенности подчиняется вертикальной зональности, то есть с увеличением абсолютных высот количество осадков возрастает, при этом наибольшее их количество выпадает на западных склонах, где они на высотах 204-473 м достигают 560-640 мм. (Михайловск, Изобильный).

Снежный покров.

Физико-географические процессы зимнего периода, в том числе температурный режим и промерзание почвы, зависят не только от высоты, но и от характера залегания снежного покрова. Снежный покров маломощный, отличается пестротой залегания, которая зависит от характера подстилающей поверхности, направления и скорости ветра.

Средняя дата появления снежного покрова 22/XI, средняя дата схода снежного покрова 27/III. В среднем число дней со снежным покровом 50. Устойчивый снежный покров бывает в 42% зим.

Наибольшая высота снежного покрова по постоянной рейке на метеостанции в Изобильном 90 см (2013 г.).

Влажность воздуха.

Распределение относительной влажности определяется температурным режимом и притоком влаги в атмосферу. Относительная влажность характеризует степень насыщения воздуха влагой и меняется в течение года, а также в течение

Инв. № подп.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата

суток в больших пределах. Максимум относительной влажности отмечается в зимние и осенние месяцы, а минимум – летом.

Наибольшая среднемесячная относительная влажность наблюдается с декабря по январь и составляет 81-82 %, наименьшие значения отмечаются в июле-августе – 60-62%, минимальные в отдельные дни могут быть на 20% ниже.

Таблица – Средняя месячная относительная влажность (%) по срокам наблюдений (суточный ход) (%), МС Изобильный, 1959-2012.

Срок	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
0	83	82	81	75	76	77	73	71	76	82	85	84
3	84	83	83	78	79	79	77	76	81	85	85	85
6	83	81	80	74	72	73	70	71	76	82	84	84
9	79	75	71	61	60	59	56	56	61	70	78	80
12	74	70	63	52	52	51	47	47	51	61	72	76
15	77	72	64	51	52	51	46	46	52	64	75	79
18	81	78	72	60	60	61	56	56	63	74	81	83
21	82	81	78	70	71	72	68	67	73	79	83	84

Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее хол. месяца 77%.

Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее тепл. месяца 46%.

Упругость водяного пара в атмосфере — парциальное давление водяного пара, находящегося в воздухе; выражается в миллибарах (мб), гектопаскалях (гПа) и мм ртутного столба. Упругость водяного пара зависит от количества водяного пара в единице объема и является одной из характеристик влажности воздуха, определяемой психометром.

За расчетную упругость водяного пара наружного воздуха принимается средняя упругость за период года со среднемесячными положительными температурами (СП 131.13330). Средняя упругость водяного пара за период положительных среднемесячных температур воздуха 11,0 мб.

Ветровой режим.

Одним из важных климатических факторов является ветер. Сезонная смена направлений ветра над данной территорией определяется как характером атмосферной циркуляции над территорией юга Русской равнины, так и рельефом местности.

Расчетные характеристики по ветру для теплого и холодного периода года по данным метеостанции МС Ставрополь:

Инв. № подл.	Подпись и дата	В зам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата

- Средняя скорость ветра, за период со среднесуточной температурой воздуха $\leq 8^{\circ}\text{C}$ 4,0 м/с.
- Минимальная из средних скоростей ветра за июль 5,7 м/с.
- Максимальная из средних скоростей ветра за январь 7,4 м/с.

Атмосферные явления.

Туманы.

Туманы в районе наблюдаются в основном в холодный период года. В осенне и зимнее время туманы возникают при резких понижениях температуры воздуха в тыловой части циклонов за холодным фронтом, а также в передней части гребня или антициклона.

Метели.

В период с ноября по март (включительно) возможно возникновение метелей продолжительностью в день с метелью до 6 часов, при их среднем количестве 3,66 день в году, максимум 11 дней в году. Наибольшее количество метелей наблюдается в период январь – февраль.

Наиболее вероятная скорость ветра в метель 14-17 м/с (восточного направления).

Град.

Выпадение осадков в виде града обычно сопровождается выпадением ливневых осадков и шквалистым ветром, отмечается в период с мая по сентябрь. Град выпадает крайне редко.

Шквал.

Не наблюдался.

Пыльные бури.

С апреля по сентябрь возможно возникновение пыльных бурь. В среднем за год бывает 1,8 дней с пыльной бурей.

Гололёдно-изморозевые явления.

Наиболее благоприятной для образования гололёда считается температура от 0 до минус 5 $^{\circ}\text{C}$ и скорость ветра от 1 до 9 м/с.

В отличие от гололеда, образование изморози наблюдается при температуре воздуха, колеблющейся в широких пределах, от 0 до минус 28 $^{\circ}$. При положительной температуре воздуха изморозь не образуется. Чаще всего образование изморози происходит при тихой и слабоветренной погоде при скоростях ветра 0-5 м/с.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата

4.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов.

Зона планируемого размещения линейного объекта — это внешние границы, определённые в соответствии с градостроительными требованиями к территории, в пределах которой находятся фиксированные начало и конец планируемого линейного объекта и возможен выбор одного из нескольких возможных вариантов выделения земельных участков для его размещения с учётом специальных требований технических регламентов для данного вида линейного объекта.

Проектом планировки территории предусматривается формирование границы зоны планируемого размещения линейного объекта — автомобильная дорога V категории необщего пользования.

Проектом предлагается установление зоны планируемого размещения линейного объекта по 12 метров в каждую сторону от оси проектируемой дороги. Ось планируемой автомобильной дороги выбрана исходя местоположения существующей грунтовой дороги, не имеющей постоянные границы.

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

В связи с тем, что в отношении объекта «Строительство автомобильной дороги для нужд АО «Совхоз имени Кирова» на территории Грачевского муниципального округа Ставропольского края», представленного в проекте планировки территории, предполагается новое строительство, а объекты подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения, в проекте отсутствуют, перечень координат не приведен (согласно пп. «г», п.15 Постановления №564).

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

Данный раздел не заполняется ввиду того, что в составе проектируемого линейного объекта не предполагается размещение объектов капитального строительства.

4.5. 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.

В соответствии с предлагаемыми проектными решениями зона планируемого размещения линейного объекта не пересекается с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство

Инв. № подп.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата

которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории.

4.6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.

В зоне планируемого размещения линейного объекта отсутствуют пересечения с объектами, строительство которых запланировано.

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

Зона планируемого размещения линейного объекта не пересекается с водными объектами.

Инв. № подл.	Подпись и дата	В зам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата