

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ПО ОБЪЕКТУ: «Газопровод высокого давления с установкой ГРПШ для газификации нежилого строения по адресу: г. Аксай, 7-а»

ЗАКАЗЧИК: Алексей Михайлович Дзарданов

ТОМ 1

**Основная часть проекта
(утверждаемая часть)**

Шифр проекта:

г.Шахты 2016г

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взаим. Инв. №

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**Лист
1**

Работы по подготовке и оформлению документации по планировке территории для проектирования и строительства линейного объекта «Газопровод высокого давления с установкой ГРПШ, расположенного в Ростовской области в Аксайском районе, на территории Большегологосского сельского поселения, г.Аксай пред назначенного для газификации нежилого строения по адресу : г.Аксай, пр.Аксайский, 7-а, выполнен группой специалистов ООО «ИНГЕО» на основании постановления Администрации Аксайского района о разрешении подготовки проекта планировки и проекта межевания территории №503 от 8.11.2016 г., технических условий ОАО «Ростовгоргаз» №22-09/1766 от 24.12.2014 г. в соответствии со Схемой территориального планирования Аксайского района, Генеральным планом муниципального образования «Аксайское городское поселение», Генеральным планом муниципального образования «Большегологосское сельское поселение», Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Аксайское городское поселение», Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Большегологосское сельское поселение», с действующими нормами и правилами.

Директор
ООО «ИНГЕО»

Киляхов В.С.

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взаим. Инв. №

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	----------	------	--------	---------	------

Лист
3

Состав проекта.

Том 1	Основная часть (утверждаемая часть)	
Часть 1	Пояснительная записка положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	
Часть 2	Графические материалы чертеж проекта планировки территории М1:500	
	Чертеж проекта межевания М 1:500	
Том 2	Материалы по обоснованию	
Часть 1	Графические материалы схема расположения элемента планировочной структуры М 1:10000	
	схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:10000	
Часть 2	Пояснительная записка	

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взаим. Инв. №

Лист
4

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
------	----------	------	--------	---------	------	--

Содержание.

Том 1.		
1.1	Пояснительная записка	
1.1.2	Раздел 1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	6
1.1.3	Раздел 2. Проект межевания территории для линейного объекта. Материалы обоснований.	9
1.2	Графическая часть.	
1.2.1	Чертеж проекта планировки.	14
1.2.2.	Чертеж межевания территории.	15

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взаим. Инв. №

Раздел 1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Данный проект планировки, проект межевания, подготовлен с целью определения местоположения границ земельных участков, охранных зон проектируемого линейного объекта «Газопровода высокого давления с установкой ГРПШ для газификации нежилого строения», обеспечения условий эксплуатации линейных объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков. Протяженность подземного газопровода до территории газифицируемого объекта составляет 574,2м.

Основания для проведения работ и исходные данные:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 6.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации»;
- Областной закон Ростовской области от 26.12.2007 №853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»;
- Схема территориального планирования Аксайского района;
- Решение Собрания депутатов Аксайского района от 17.09.2015г. №53 «Об утверждении Положения о порядке подготовки, проверки и утверждения документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания территории) в случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах двух и более поселений Аксайского района»;
- Решение Собрания депутатов Аксайского района от 17.09.2015г. №53 «Об утверждении Положения о порядке проведения публичных слушаний по рассмотрению проекта планировки и межевания территории в случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах двух и более поселений Аксайского района»;
- Постановление Администрации Аксайского района о разрешении подготовки проекта планировки и проекта межевания территории от 8.11.2016 №503;
- Техническое задание на разработку проекта планировки территории, утвержденное 14.11.2016г.;
- Генеральный план муниципального образования «Аксайское городское поселение»;
- Генеральный план муниципального образования «Большелогское сельское поселение»;

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						6

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Аксайское городское поселение»;
 - Правила землепользования и застройки муниципального образования «Большелогское сельское поселение»;
 - Местные нормативы градостроительного проектирования Большелогского сельского поселения, утвержденные решением Собрания депутатов Большелогского сельского поселения от 5.07.2016г. №151;
 - Постановление министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ростовской области» от 25.12.2013г. №1; СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-001-2002»;
- договора на выполнение работ по разработке документации о планировке территории от 1.12.2016г., договора субподряда № от.
- Сведения государственного кадастра недвижимости, представленные в форме кадастрового плана территории квартала 61:02:0600010 от 8.12.2016г. №61/001/16-1286229;
 - топографическая съёмка масштаба 1:500 в 2016 г.;

Территория, предназначенная для строительства линейного объекта газоснабжения, расположена в Юго-Западной части Ростовской области на территории двух муниципальных образований «Аксайское городское поселение» и «Большелогское сельское поселение» п.Янтарный. Зона для размещения проектируемого газопровода расположена по ул.Черешневая п.Янтарный. Проектируемая территория граничит с западной стороны с земельными участками индивидуальной жилой застройки по п.Янтарный, ул.Черешневая, с восточной с земельными участками для размещения объектов торговли г.Аксай, пр-т Аксайский, с севера с зоной лесов и лесополос, с юга с земельными участками индивидуальной жилой застройки и объектов торговли. Территория в границах проектирования является в основном территорией общего пользования и предназначена для прокладки сетей инженерного обеспечения. Проектируемый газопровод расположен в техническом коридоре существующих инженерных коммуникаций - газопровода среднего давления и газопровода низкого давления, исходя из условий возможности производства строительно-монтажных и ремонтных работ.

Проектируемая территория частично расположена в границах охранной зоны воздушной линии электропередачи, ВЛ-10 кВ ВЛ-414 Р-4. Особые условия использования земельных участков установлены в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ « О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 г. №160.

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						7

В соответствии с ранее разработанными документами территориального планирования проектируемая зона для строительства газопровода расположена в зоне Р-2 – зона лесов, лесополос в соответствии с утвержденными ПЗЗ Большегологоского сельского поселения, и зоне КТ/03 – зона коммерческого назначения в соответствии с утвержденными ПЗЗ Аксайского городского поселения. Проектируемый газопровод проходит по земельным участкам с категорией земель – «Земли населенных пунктов», видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», находящихся в государственной или частной собственности. Территория разработки проекта планировки и межевания территории не застроена. В границах земельного участка планируемого строительства отсутствуют объекты культурного наследия и ранее установленные зоны действия публичных сервитутов. На проектируемой территории разработки проекта межевания не планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения.

Сведения о климатической, географической и инженерно-геологической характеристиках района строительства.

Территория планировки располагается в юго-западной части п. Янтарный. Климат исследуемой территории умеренно-континентальный, особенностью которого являются значительный перепад зимне-летних температур, низкая относительная влажность воздуха, сильные ветры, редкие, но сильные дожди, неустойчивость снежного покрова.

1. Согласно СП 131.13330.2012 характеризуется следующими основными показателями:

- средняя годовая температура воздуха: плюс 8,9°C;
- количество осадков за год: 400-450мм;
- продолжительность безморозного периода: 6-7 месяцев.

Средний покров снега 20 см. В разрезе года преобладают ветры северо-восточные и восточные.

Наибольшая скорость ветра до 15 м/сек. Средняя годовая влажность составляет 67%.

Ветровой район (СП 20.13330.2011 карта №3 приложение Ж) – III.

Снеговой район (СП 20.13330.2011 карта №1 приложение Ж) – II.

Гололёдный район (СП 20.13330.2011 карта №4 приложение Ж) – III.

В геоморфологическом отношении участок расположен на понтическом плато и приурочен к левому склону балки Камышеваха, абсолютные отметки поверхности земли составляют 81,73-117,00м.

2. По материалам изученности в геологическом строении участка до глубины 14,0м принимают участие верхнечетвертичные делювиальные отложения, представленные суглинками, перекрытые с поверхности почвенно-

гумусированным комплексом.

3. Делювиальные суглинки проявили просадочные свойства до глубины 6,40-11,80м (абс. отм. подошвы просадочных грунтов 75,33-100,10м). Мощность просадочной толщи 4,20-9,80м. Просадка грунта под действием собственного веса отсутствует или составляет 0,74-10,97см. Тип грунтовых условий по просадочности – I и II.

4. Грунты обладают агрессивностью к бетонным и железобетонным конструкциям.

5. Грунтовые воды вскрыты на глубине 8,0-13,10м (абс.отм.83,32-98,80м).

6. Нормативная глубина промерзания грунтов для данного района в соответствии с п. 5.5.2 СП 22.13330.2011 составляет 1,0м (принимается равной средней величине из ежегодных максимальных глубин сезонного промерзания).

7. Район исследуемого участка (г. Аксай) по карте А и В СП 14.13330.2014. составляет 6 баллов, по карте С -7 баллов. По сейсмическим свойствам грунты исследуемого участка относятся ко II категории. Площадка проектируемого строительства, в соответствии с картой А и В СП 14.13330.2014 характеризуется сейсмичностью 6 баллов, по карте С – 7 баллов.

Раздел 2. Проект межевания территории для линейного объекта. Материалы обоснований.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ проекты межевания территории относятся к документации по планировке территории. Подготовка проекта межевания подлежащей застройке территории осуществлена в целях установления границ незастроенного земельного участка, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границами земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проектируемый линейный объект «Газопровод высокого давления с установкой ГРПШ для газификации нежилого строения» расположен на территории Ростовской области в границах Большеголого сельского поселения, Аксайского городского поселения.

Рассматриваемая территория расположена в двух кадастровых кварталах 61:02:0010155, 61:02:060010.

Местоположение красных линий определено проектом планировки территории.

В соответствии с ранее разработанными документами территориального планирования проектируемая зона для строительства газопровода расположена в зоне Р-2 – зона лесов, лесополос в соответствии с утвержденными ПЗЗ Большеголого сельского поселения, и зоне КТ/03 –

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист	9

зона коммерческого назначения в соответствии с утвержденными ПЗЗ Аксайского городского поселения. Проектируемый газопровод проходит по земельным участкам с категорией земель – «Земли населенных пунктов», видом разрешенного использования «для сельхозиспользования».

Территория разработки проекта межевания территории не застроена. В границах земельного участка планируемого строительства отсутствуют объекты культурного наследия и ранее установленные зоны действия публичных сервитутов. На проектируемой территории разработки проекта межевания не планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения.

Рассматриваемая территория частично расположена в границах охранных зон существующих газопроводов, охранной зоне объекта воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ ВЛ-414 Р-4.

Проектные предложения.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории для строительства линейного объекта «Газопровод высокого давления с установкой ГРПШ для газификации нежилого строения».

Предусмотрена на период строительства полоса временного отвода земель шириной 10,0 метров из условий проведения на ней комплекса строительно-монтажных работ. На отводимых площадях в краткосрочной аренде предусматриваются: разработка траншеи под проектируемый газопровод, монтажная зона для строительства газопровода, площадки складирования материалов, временные административно-бытовые помещения, площадки для складирования грунта, площадки стоянки техники.

Объезды строительной техники предусмотрены по существующим дорогам, въезды и съезды строительной техники на площадку производства работ производить с существующих утвержденных съездов, обустроеннымми соответствующими дорожными знаками.

Проектом межевания определено местоположение границ, площадь образуемого земельного участка из земель государственной собственности, частей земельных участков, находящихся в частной собственности, в границах, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости. Проектируемая территория расположена в пределах следующих сформированных земельных участков 61:02:0600010:1163, 61:02:0600010:11868, 61:02:0600010:11867.

Сведения об образуемых земельных участках, частях земельных участков, по территории которых проходят участки линейного объекта, представлены в таблице № 1.

Образован земельный участок из земель не предоставленных в пользование конкретным лицам, находящихся в распоряжении

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист 10
------	----------	------	--------	---------	------	------------

Большелогского сельского поселения – :ЗУ1, площадью 1645,3 кв.м. Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка в системе координат МСК-61, зона 2 приведена в таблице:

Таблица 1.

условный номер	площадь земельного участка (части)	адресный ориентир	вид разрешенного использования	категория	Вид собственности
:ЗУ1	1645,3	Большелогское сельское поселение п.Янтарный, ул.Черешневая	Коммунальное обслуживание	земли населенных пунктов	государственная
61:02:0600010:1163/ЧЗУ1	1145,2	Большелогское сельское поселение п.Янтарный, ул.Черешневая	для сельскохозяйственного производства	земли населенных пунктов	частная
61:02:0600010:11868/ЧЗУ1	87,0	Большелогское сельское поселение п.Янтарный, ул.Черешневая	для сельскохозяйственного производства	земли населенных пунктов	частная
61:02:0600010:11867/ЧЗУ1	52,1	Большелогское сельское поселение п.Янтарный, ул.Черешневая	для сельскохозяйственного производства	земли населенных пунктов	частная
Итого площадь полосы временного отвода земель	2929, 6 кв.м.				

Таблица 2.

№	X	Y	Длина
1	428307,49	2212299,87	10,599
2	428308,70	2212310,40	9,974
3	428298,79	2212311,53	2,143
4	428298,55	2212309,40	33,840
5	428264,71	2212309,43	18,477
6	428246,26	2212308,44	26,773
7	428219,50	2212307,59	20,971
8	428198,53	2212307,75	161,926
9	428036,67	2212303,12	11,361
10	428025,31	2212303,00	105,921
11	427919,39	2212302,59	80,414
12	427999,79	2212301,09	104,704
13	428104,49	2212300,19	78,957
14	428183,39	2212303,19	15,196
15	428198,58	2212302,77	105,091
16	428303,63	2212299,82	3,860

Местоположение границ, площадь части земельного участка 61:02:0600010:1163/ЧЗУ1 по адресу: Ростовская область, Аксайский р-н, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, с категорией земель – «Земли населенных пунктов», видом разрешенного использования – «для сельскохозяйственного производства», находящегося в частной собственности, площадью части 3975,14 кв.м.

Ведомость координат поворотных точек части земельного участка 61:02:0600010:11543/ЧЗУ1 в системе координат МСК-61, зона 2 приведена в таблице:

Таблица 3.

№	X	Y	Длина
1	428307,44	2212299,42	0,453
2	428307,49	2212299,87	3,860
3	428303,63	2212299,82	105,091
4	428198,58	2212302,77	15,196
5	428183,39	2212303,19	78,957
6	428104,49	2212300,19	104,704
7	427999,79	2212301,09	80,414
8	427919,39	2212302,59	138,500
9	427780,89	2212302,56	47,377
10	427777,43	2212255,31	10,095
11	427787,52	2212255,62	37,084
12	427790,16	2212292,61	235,210
13	428025,37	2212293,03	11,501
14	428036,87	2212293,16	161,836
15	428198,64	2212297,78	20,981
16	428219,62	2212297,62	27,084
17	428246,69	2212298,48	18,306
18	428264,97	2212299,46	42,470
19	428307,44	2212299,42	
1	428307,44	2212299,42	

Местоположение границ, площадь части земельного участка 61:02:0600010:11868/ЧЗУ1 по адресу: Ростовская область, Большеголское сельское поселение п.Янтарный, ул.Черешневая, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, с категорией земель – «Земли населенных пунктов», видом разрешенного использования – «для сельскохозяйственного производства», находящегося в частной собственности, площадью части 87,0 кв.м.

Ведомость координат поворотных точек части земельного участка 61:02:0600010:11868/ЧЗУ1 в системе координат МСК-61, зона 2 приведена в таблице:

Таблица 4.

№	X	Y	Длина
1	427954,91	2212292,90	2,041
2	427954,85	2212294,94	32,269
3	427922,61	2212296,30	3,360
4	427922,66	2212292,94	32,250
1	427954,91	2212292,90	

Местоположение границ, площадь части земельного участка 61:02:0600010:11867/ЧЗУ1 по адресу: Ростовская область, Большеголское сельское поселение п.Янтарный, ул.Черешневая, в отношении которого

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взаим. Инв. №							Лист	
										12
Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

проведен государственный кадастровый учет, с категорией земель – «Земли

населенных пунктов», видом разрешенного использования – «для сельскохозяйственного производства», находящегося в частной собственности, площадью части 52,1 кв.м.

Ведомость координат поворотных точек части земельного участка 61:02:0600010:11867/ЧЗУ1 в системе координат МСК-61, зона 2 приведена в таблице:

Таблица 5.

№	X	Y	Длина
1	427922,66	2212292,84	3,460
2	427922,61	2212296,30	13,882
3	427908,74	2212296,88	4,060
4	427908,80	2212292,82	13,860
1	427922,66	2212292,84	

Проектом межевания предусмотрена, на период проведения комплекса строительно-монтажных работ, полоса временного отвода земель шириной 10,0 метров, площадью 2929,6 кв.м., в том числе земельный участок земель государственной собственности ЗУ1, площадью 1645,3 кв.м., часть земельного участка частной собственности 61:02:0600010:11867/ЧЗУ1 - 52,1 кв.м., часть земельного участка частной собственности 61:02:0600010:11868/ЧЗУ1 87,0 кв.м., часть земельного участка частной собственности 61:02:0600010:1163/ЧЗУ, площадью 13975,14 кв.м.

Часть образуемой части 61:02:0600010:1163/ЧЗУ земельного участка, площадью 699,9 кв.м. расположена в зоне с особыми условиями использования – охранной зоне линии электропередачи ВЛ-10 кВ ВЛ-414 Р-4, Особые условия установлены в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ « О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 г. №160.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взаим. Инв. №

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист 13

