

Состав проекта планировки и межевания территории

№	Наименование	Масштаб
1	Текстовые материалы	
1.1	Пояснительная записка проекта планировки и проекта межевания территории	б/м
2	Графические материалы	
2.1	Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории	1:1000 (1 лист)
2.2	Схема расположения элемента планировочной структуры	б/м (1 лист)
2.3	Чертеж границ зон планируемого размещения объекта	1:1000 (1 лист)
2.4	Чертеж межевания территории	1:1000 (2 листа)
3	Приложение	
3.1	Постановление администрации Зоркальцевского сельского поселения № 531 от 28 октября 2016г. «О разработке проекта планировки территории и проекта межевания для строительства линейного объекта»	
3.2	Технические условия ООО «Газпром газораспределение Томск» № 1592/ТУ от 10.08.2016 г	
3.3	Свидетельство о собственности 70-АВ №155391 от 15.11.2012г.	
3.4	Кадастровый паспорт земельного участка.	

Введение

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории для строительства линейного объекта – газопроводы высокого, среднего и низкого давления для газоснабжения нежилых строений по адресу: ул. Южная, 7, с. Зоркальцево, Томский район разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. с изменениями на 3 июля 2016 года;
- Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 г. № 73-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Генерального плана МО «Зоркальцевское сельское поселение»;
- Правила землепользования и застройки МО «Зоркальцевское сельское поселение»;
- Федеральный закон от 20.03.2011г. № 41-ФЗ.

-

Общие сведения о проекте

Проект планировки и межевания территории для строительства объекта: «Газоснабжение нежилых зданий по адресу ул. Южная, 7, с. Зоркальцево, Томский район», разработан в соответствии с Постановлением администрации Зоркальцевского сельского поселения № 531 от 28 октября 2016г. «О разработке проекта планировки территории и проекта межевания для строительства линейного объекта – газопроводы высокого и низкого давления для газоснабжения нежилых строений по адресу: ул. Южная, 7 с. Зоркальцево, Томский район.

Заказчиком работ является ООО "ЗСМ "БЕФОРМ".

Основными задачами проекта является обеспечение устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельного участка, предназначенного для строительства и размещения линейного объекта.

Проектная документация разработана для целей строительства объекта: «Газоснабжение ООО "ЗСМ "БЕФОРМ" по адресу ул. Южная, 7, с. Зоркальцево, Томский район».

Проектом предусмотрено:

1. Проектируемая застройка – строительство газопроводов низкого, среднего и высокого давления до 0,6 МПа в кадастровом квартале 70:14:0103004.
2. Планировочное решение выполнено с учетом сложившейся застройки, а также с учетом существующих границ территории общего пользования (улицы, проезды) и фактического расположения существующего газопровода.
3. Посредством проекта установлены красные линии – границы земельного участка, в пределах которого и будет производиться строительство газопровода. Проектируемые красные линии совпадают с границей охранной зоны объекта, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м в обе стороны от оси трассы объекта. Полоса временного (на период строительства) отвода земель расположена на территории ООО «ЗСМ «Беформ» и ограничена условными линиями выделенной охранной зоны проектируемого газопровода.

Проектирование улиц и внутриквартальных проездов проектом не предусматривается.

Проект планировки и межевания территории разработан на основе топографической съемки выполненной в 2016 году в масштабе 1:500 в местной системе координат (МСК-70).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью дальнейшего получения ООО «ЗСМ «Беформ» Разрешения на строительство объекта.

Проект планировки территории для строительства объекта «Газоснабжение ООО "ЗСМ "БЕФОРМ" по адресу ул. Южная, 7, с. Зоркальцево, Томский район» состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку. При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка проектов планировки территории, проектов межевания территорий для данного объекта.

Исходно-разрешительная документация

Основанием для разработки проекта планировки территории с проектом межевания в его составе является:

- постановление администрации Зоркальцевского сельского поселения № 531 от 28 октября 2016г. “О разработке проекта планировки территории и проекта межевания для строительства линейного объекта – газопроводы высокого, среднего и низкого давления для газоснабжения ООО "ЗСМ "БЕФОРМ" по адресу ул. Южная, 7, с. Зоркальцево, Томский район.
- Технические условия ООО «Газпром газораспределение Томск» № 1592/ТУ от 10.08.2016 г;
- техническое задание на проектирование.
- Иные материалы.

**Общая информация о территории, в пределах
которой расположен объект**

Законом Томской области № 241-ОЗ от 12.11.2004 образованно Зоркальцевское сельское поселение, включающее в себя населенные пункты:

- с. Зоркальцево,
- д. Березкино,
- д. Борики,
- д. Быково,
- д. Коломино,
- д. Кудринский участок,
- п. Кайдаловка,
- д. Нелюбино,
- д. Петрово,
- д. Петровский участок,
- д. Поросино,
- д. Попадейкино,
- п. 86-й квартал.

Административный центр – село Зоркальцево.

Природно-климатическая характеристика территории

Территория, на которую разрабатывается проект планировки с проектом межевания в его составе для строительства линейного объекта - газопроводы высокого, среднего и низкого давления для газоснабжения ООО "ЗСМ "БЕФОРМ" по адресу ул. Южная, 7, с. Зоркальцево, Томский район, находится в зоне производственных предприятий и в границах территорий автомобильных дорог.

Участок строительства характеризуется следующими природно - климатическими условиями:

- Район строительства относится к I В климатическому подрайону, отличается значительными суточными и годовыми перепадами температур и длинным зимним периодом.
- Сейсмичность района строительства – не более 6 баллов.
- Средняя годовая температура воздуха составляет минус 0,6°С.
- Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки) составляет минус 40°С.
- Средняя минимальная температура наиболее холодного месяца (январь) – минус 19,1°С.

- Средняя температура отопительного периода – минус 8,8°C;
- Продолжительность отопительного периода – 234 сут.
- Вес снежного покрова – для IV географического района (нормативное [расчетное] значение веса снежного покрова) – 168 [240] кг/м².
- Длительность устойчивого залегания снежного покрова в среднем – 170 дней.
- Средняя высота снежного покрова за зиму составляет 0,60 м.
- Скоростной напор ветра – для III географического района (нормативное значение ветрового давления) – 38 кг/м². Ветровой режим характеризуется преобладанием южных и юго-западных ветров. Среднегодовая скорость ветра – 3,6 м/с.
- Климатическая зона влажности – нормальная.
- Инженерно-геологические условия – нормальные.

Площадь территории проекта планировки составляет 2,0 га.

Неблагоприятными природно-климатическими факторами могут служить: частые туманы (особенно осенью и зимой), ветра (наиболее ветреный период – осень, зима), высокая влажность воздуха и большая облачность.

Проектируемая территория проекта в административно-территориальном отношении находится в Томской области, в Томском районе, с. Зоркальцево, ул. Южная, 7.

Рельеф площадки изысканий плоский, равнинный. Абсолютные отметки поверхности территории изыскания изменяются от 19,26 до 100,46 м.

Существующее использование территории

Территория разработки проекта планировки и межевания расположена на землях населенного пункта с. Зоркальцево, в границах кадастрового квартала кварталах 70:14:0103004, границы которых установлены в соответствии с кадастровым делением территории Томской области.

Сведения о земельных участках, отводимых на период строительства и эксплуатации объекта

Формирование земельного участка для строительства объекта: «Газоснабжение ООО "ЗСМ "БЕФОРМ" по адресу ул. Южная, 7, с. Зоркальцево, Томский район» осуществлялось на землях **принадлежащих Ерохиной Н.А.** на правах частной собственности.

Площадка под строительство расположена на территории кадастрового квартала 70:14:0103004 в границы охранный зоны проектируемого объекта вовлекается территория данных кварталов (не разграниченная) и земельный участок с кадастровым номером 70:14:0103004:28(:29)

Сведения о земельных участках, изымаемых для размещения объекта: «Газоснабжение ООО "ЗСМ "БЕФОРМ" по адресу ул. Южная, 7, с. Зоркальцево, Томский район»:

Кадастровый номер земельного участка	70:14:0103004:28, 70:14:0103004:29.
Сведения о правах на земельный участок	Свидетельство 70-АВ № 155391
Адрес (описание местоположения)	ул. Южная, 7, с. Зоркальцево, Томский район
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для коммунального обслуживания (размещение газопровода)
Площадь, м ²	2026
Система координат	МСК 70
Итого размещения объекта, м ²	2026

Для размещения объекта: «Газоснабжение ООО "ЗСМ "БЕФОРМ" по адресу ул. Южная, 7, с. Зоркальцево, Томский район» требуется отвод земель во временное пользование на срок строительства и эксплуатации.

Общая площадь земельных участков отводимых в постоянное пользование составляет **2026** кв.м.

Общая площадь земельных участков отводимых во временное пользование на период строительства составляет **2026** кв.м.

Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия

В проведении мероприятий по обеспечению сохранности объектов культурного наследия нет необходимости, поскольку наличия таковых объектов на территории проектирования не выявлено.

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

В проведении вертикальной планировки и инженерной подготовки территории нет необходимости, поскольку территория проектирования является спланированной.

Экологический мониторинг и мероприятия, направленные на снижение негативного воздействия на окружающую среду

Экологический мониторинг выполняется на всех стадиях строительства и эксплуатации объекта и включает в себя:

- систематическую регистрацию и контроль показателей состояния окружающей среды, как в местах размещения потенциальных источников воздействия, так и в сопредельных районах, на которые такое воздействие распространяется;
- прогноз возможных изменений состояния окружающей среды;
- разработка на основе прогноза рекомендаций по предотвращению и (или) снижению негативного влияния объекта на окружающую среду;
- контроль за исполнением и эффективностью принятых рекомендаций по нормализации экологической обстановки.

Охрана окружающей природной среды в зоне размещения строительной площадки осуществляется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей природной среды и рациональному использованию природных ресурсов.

Мониторинг воздействия на окружающую среду в период строительства

Под экологическим мониторингом понимается система регулярных наблюдений природных сред, которая позволяет выявить изменения их состояния, в том числе, под влиянием антропогенной деятельности.

Экологический мониторинг выполняется на всех стадиях строительства и эксплуатации объекта и включает в себя:

- систематическую регистрацию и контроль показателей состояния окружающей среды, как в местах размещения потенциальных источников воздействия, так и в сопредельных районах, на которые такое воздействие распространяется;

- прогноз возможных изменений состояния окружающей среды;

- разработка на основе прогноза рекомендаций по предотвращению и (или) снижению негативного влияния объекта на окружающую среду;

- контроль за исполнением и эффективностью принятых рекомендаций по нормализации экологической обстановки.

Производственный экологический контроль, в соответствии со статьей 67 Федерального Закона Российской Федерации от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», осуществляется в целях обеспечения выполнения в процессе хозяйственной и иной деятельности мероприятий по охране окружающей среды, рациональному использованию природных ресурсов, а также в целях соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды.

Производственный экологический контроль проводится в соответствии с природоохранными нормативными документами, которыми являются:

- федеральные нормативные правовые акты и стандарты в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности;

- федеральные нормативные и методические документы, утвержденные или согласованные специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей среды, определяющие критерии и величины предельно допустимых нормативов или лимитов воздействия на компоненты окружающей природной среды, лимитов размещения отходов, порядок и методы контроля соблюдения природоохранных норм и нормативов, ответственность за их нарушения;

- отраслевые нормативные и методические документы в области охраны окружающей среды и природных ресурсов;

- региональные нормативные и методические документы, утвержденные или согласованные с территориальными природоохранными органами.

Так как при строительстве объекта не будет изъятия водных ресурсов из подземных вод, мониторинг не ведется.

Контроль за состоянием поверхностных вод, так же не требуется.

В период строительства необходимо вести контроль за состоянием почвенного покрова в зоне воздействия объекта:

- контроль за механическим нарушением почвенного покрова при производстве строительных работ;

- контроль за состоянием почвенного покрова и отбор проб почв в контрольных точках в зоне влияния объекта.

Для своевременного обнаружения не регламентированных воздействий необходимо вести визуальный контроль за загрязнением почвы. При обнаружении загрязнения почвенного покрова контроль производится до полной ликвидации последствий загрязнения. Визуальный метод контроля заключается в осмотре территории намеченных пунктов мониторинга, регистрации мест нарушений и загрязнений земель и т.д. при визуальном осмотре местности фиксируются физические изменения подтопления, дефляция почв, эрозия.

Мониторинг воздействия на окружающую среду в период эксплуатации объекта

При проведении строительно-монтажных работ предусматривается осуществление ряда мероприятий по охране окружающей природной среды.

Работа строительных машин и механизмов должна быть отрегулирована на минимально допустимый выброс выхлопных газов и уровень шума.

На период строительно-монтажных работ источником шума является дорожная и строительная техника в период выполнения строительно-монтажных работ.

Шум от дорожной техники и автотранспорта является непостоянным и неоднородным во времени. Основными организационно-техническими мероприятиями, обеспечивающими снижение негативного воздействия шума на человека, являются:

проведение работ исключительно в дневное время суток;

отстой дорожной техники и автотранспорта при неработающем (выключенном) двигателе.

Ориентировочно уровень звука, создаваемый работающими грузовыми автомобилями и спецтехникой, составляет 85-92 дБА, легковыми - 84 дБА. При этом использовались справочные данные по уровню шума (дБА) от различных групп техники и рассматривался наихудший вариант по одновременной работе наиболее "шумной" техники.

Ожидаемые эквивалентные и максимальные уровни звука в районе производства работ, создаваемые заезжающим грузовым транспортом и строительной техникой, не будут превышать в дневное время суток нормативные величины по СН 2.2.4/2.1.8.562-96.

Выполнение работ на отведенной полосе должно вестись с соблюдением чистоты территории, а санитарно-бытовые помещения должны быть оборудованы

средствами биологической очистки или сбором стоков в непроницаемую металлическую ёмкость с регулярной последующей её очисткой и обеззараживанием.

Территория должна предохраняться от попадания в неё горюче-смазочных материалов.

Все виды отходов, образующиеся в процессе строительства, собираются и вывозятся транспортом строительных организаций на специально выделенные участки. Решение по выделению участков принимает администрация района по представлению органов коммунального хозяйства и санитарно-эпидемиологической службы. Сбор и хранение строительных отходов осуществляется в закрытых металлических контейнерах. При соблюдении норм и правил сбора и хранения отходов, а также своевременном удалении отходов с территории строительства отрицательное воздействие отходов на окружающую среду максимально снижено.

Все строительно-монтажные работы производятся последовательно и не совпадают во времени. В связи с этим, загрязняющие вещества, выбрасываемые в атмосферу, носят кратковременный характер и не оказывают вредного воздействия на атмосферный воздух в период строительно-монтажных работ.

При организации строительной площадки вблизи зеленых насаждений работа строительных машин и механизмов должна обеспечивать сохранность существующих зеленых насаждений. Не допускается сведение древесно-кустарниковой растительности и засыпка грунтом корневых шеек и стволов растущих деревьев кустарников вне участка проектируемого строительства и временных дорог. Выпуск воды со стройплощадок и временных дорог должен быть организован на одернованные склоны, защищенные от размыва ливневыми стоками.

После окончания основных работ строительная организация должна в пределах полосы отвода земель придать местности проектный рельеф и/или восстановить природный.

Контроль за состоянием поверхностных вод - не требуется.

Мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности объекта

Пожарная безопасность проектируемого линейного объекта обеспечивается системами предотвращения пожара и противопожарной защиты, в т.ч. организационно-техническими мероприятиями.

Предотвращение пожара проектируемого линейного объекта достигается предотвращением образования горючей среды и предотвращением образования в горючей среде источников зажигания.

Предотвращение образования горючей среды обеспечивается:

- применением для отделок и облицовок конструкций негорючих веществ и материалов, материалов с низкими показателями горючести, воспламеняемости, распространения пламени по поверхности, дымообразующей способности и токсичности;

- ограничением массы и (или) объема горючих веществ, материалов и безопасным способом их размещения;

- изоляцией горючей среды.

Предотвращение образования в горючей среде источников зажигания обеспечивается:

- применением механизмов, оборудования, устройств, при эксплуатации которых не образуются источники зажигания;

- применением электрооборудования в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.011* и Правил устройства электроустановок;

- выполнением действующих строительных норм, правил и стандартов.

Решения по противопожарной защите направлены на решение задач, которые предусматривают:

- защиту людей от опасных факторов пожара;

- технические мероприятия по ограничению распространения пожаров и продуктов горения, использованию систем противопожарной защиты для своевременного обнаружения, локализации и ликвидации пожаров.

Решения по реализации задач организационно-технического характера предусматривают:

- применение сертифицированных веществ, материалов, изделий в части обеспечения пожарной безопасности;

- организацию обучения работников, осуществляющих строительство и эксплуатацию проектируемого объекта, правилам пожарной безопасности;

- разработку и реализацию норм и правил пожарной безопасности, инструкций о порядке обращения с пожароопасными веществами и материалами, о соблюдении противопожарного режима и действиях людей при возникновении пожара;

- изготовление и применение средств наглядной агитации по обеспечению пожарной безопасности;

– разработку мероприятий по действиям персонала в случае возникновения пожара и организации эвакуации людей.

Заключение

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

При проектировании и строительстве объекта для исключения нарушения геолого-литологических и гидрогеологических условий рекомендуем сохранение природной структуры и влажности грунтов (исключить дополнительное замачивание и промерзание).

Строительство желательно проводить в периоды года с положительной температурой наружного воздуха.