



Российская Федерация
Новгородская область Валдайский район
АДМИНИСТРАЦИЯ ИВАНТЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.08.2017 № 63
д. Ивантеево

**Об утверждении проекта планировки территории и межевания в составе
проекта планировки территории газопровода низкого давления от ГРПШ № 1**

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с учетом протокола о проведении публичных слушаний от 19.06.2017 года и заключением о результатах публичных слушаний от 31.07.2017, в целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, администрация Ивантеевского сельского поселения

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории и проект межевания в составе проекта планировки территории для строительства газопровода низкого давления по адресу: Новгородская обл., Валдайский р-н, д. Ивантеево, от ГРПШ №1 (ж.д. ул. Озерная д. 1,2,3).
2. Опубликовать постановление в информационном бюллетене «Ивантеевский вестник», разместить на официальном сайте администрации поселения в сети Интернет

Заместитель Главы администрации поселения




К.Ф. Колпаков

ООО «ГрафИнфо»

Проект планировки территории и проект межевания
территории в составе проекта планировки территории для
строительства газопровода низкого давления по адресу: Новг.
область, Валдайский р-н, д. Ивантеево, от ГРПШ №1
(ж.д. ул. Озерная д. 1,2,3).

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Пояснительная записка

Том 1

Исполнительный директор ООО «ГрафИнфо»

Л.В. Морякова

Руководитель проекта

Н.А. Румянцева

Великий Новгород

Содержание

Содержание.....	5
ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА	6
Состав авторского коллектива	6
Введение.....	7
I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ	8
1.1. Планировочное решение.	8
1.2. Характеристики планируемого развития территории	8
1.2.1. Характеристика территории.....	8
1.2.2. Характеристики транспортного обслуживания	8
1.2.3. Характеристики инженерно-технического обеспечения.....	9
1.2.3.1. Газоснабжение.....	9
1.2.3.2. <i>Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.....</i>	12
1.3. Защита территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.....	12
1.4. Охрана окружающей среды.....	14
II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	17
2.1. Особые условия использования территории	19
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	21

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ: ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ		
	Пояснительная записка.	
	Графические материалы.	
Лист 1	Чертеж красных линий	М 1:500
Лист 2	Чертёж размещения инженерных сетей и сооружений. границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:500
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ		
Лист 3	Чертёж межевания территории, границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:500
	CD-диск с электронной версией	

Состав авторского коллектива

Раздел	Должность	Исполнители
Архитектурно-планировочное решение и компьютерная графика	руководитель проекта – главный специалист ведущий специалист	Румянцева Н.А. Лебедева О.В.
Юридическое сопровождение	заместитель начальника отдела нормативно-правового обеспечения градостроительной деятельности	Громов Б.В.
Транспортная инфраструктура, инженерная подготовка территории	ведущий инженер по инженерной подготовке территории	Грецу О.Н.
Пояснительная записка	главный специалист	Лебедева О.В.

Введение.

Проект планировки территории и проект межевания в составе проекта планировки территории для строительства газопровода низкого давления по адресу: Новгородская область, Валдайский район, д. Ивантеево, от ГРПШ №1 (ж.д. ул. Озерная д. 1,2,3) разработан в 2017г. Обществом с Ограниченной Ответственностью «ГрафИнфо» (Великий Новгород) на основании договора № 13792 и

Проект планировки разрабатывается в соответствии с:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Положения СП 11-112-2001 (порядок разработки и состав раздела «Инженерно - технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»);
- Федеральный закон № 184-ФЗ от 27 декабря 2002 г. «О техническом регулировании»;
- Федеральный закон № 169-ФЗ от 17 ноября 1995 г. «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 N 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- Генеральный план Ивантеевского сельского поселения Валдайского района Новгородской области;
- Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (СНиП 11-04-2003) (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ);
- СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»;
- СП 62.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;
- Постановление правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Правила охраны газораспределительных сетей»;

Цель и назначение работы по разработке проекта планировки: «Установление границ земельных участков предназначенных для размещения газопроводов низкого давления».

Проект планировки территории 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.

1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

1.1. Планировочное решение.

Проект планировки выполнен с целью обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, красных линий.

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории проекта планировки выделением элементов планировочной структуры – микрорайонов, территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов. Территории общего пользования выделяются красными линиями. В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги и трассы магистральных инженерных коммуникаций.

Формирование территорий общего пользования произведено с учётом фактического использования территории, предоставленных и планируемых земельных участков, существующих и проектируемых инженерных коммуникаций.

Расстояние между красными линиями соответствует рекомендуемому в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Согласно Генеральному плану данная территория отнесена к зоне жилой застройки.

В соответствии с правилами землепользования и застройки территория проекта планировки располагается в зоне индивидуальной усадебной жилой застройки.

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории.

На рассматриваемой территории планирования не предусматривается размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проектом предусмотрено строительство газопровода низкого давления до жилых домов. Рассматриваемый участок линейного объекта проходит в границах населенного пункта. Строительство участка газопровода не оказывает влияние на плотность и параметры застройки территории населенных пунктов.

1.2. Характеристики планируемого развития территории

1.2.1. Характеристика территории

Технико-экономические показатели представлены в Таблице 1.2.1

Технико-экономические показатели.

Таблица 1.2.1

пп	Параметры	Единица измерения	Кол-во
	Площадь территории проектирования	кв.м	1542
	Площадь формируемого земельного участка	кв.м	353
	Протяженность газопровода	кв.м	92

Проектом планировки предусматривается размещение газопровода низкого давления диаметром 108мм от ГРПШ №1 для подключения жилых домов расположенных по адресу: Новгородская область, Валдайский район, д. Ивантеево, ул. Озерная, д. 1,2,3 для пищевого приготовления, горячего водоснабжения, отопления.

Протяженность трассы газопровода составляет 92 м газопровода.

Трасса газопровода проходит по территории находящейся в муниципальной собственности.

Рассматриваемая территория проходит по территории кадастрового квартала 53:03:0732001.

На территории размещения газопровода находятся подземные коммуникации: сети водоснабжения, сети электроснабжения, сети связи.

Подлежащие переустройству коммуникации отсутствуют.

Характеристики образуемых участков.

п/п	№ на чертеже межевания	Исходный кадастровый номер	Категория земель	Адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования
2	3	4	5	6	7	7
	ЗУ1	53:03:0732001:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Новгородская область, р-н Валдайский, сельское поселение Ивантеевское, д. Ивантеево, ул. Озерная	353	инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.)

1.2.2. Характеристики транспортного обслуживания

Улично-дорожная сеть на территории планировки к настоящему времени, в основном, сложилась и сформировалась.

Транспортная инфраструктура на территории поселения отмечена объектами и линейными сооружениями автомобильного транспорта.

На всей улично-дорожной сети отсутствуют пешеходные дорожки, светофорные объекты, наружное освещение присутствует частично.

Основные автодороги с твердым покрытием на пересечении с естественными преградами (реки и пр.) оборудованы мостовыми сооружениями.

1.2.3. Характеристики инженерно-технического обеспечения

1.2.3.1. Газоснабжение.

Требования СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002, СП 42-103-2003 «Проектирование и строительство газопроводов из полиэтиленовых труб и реконструкция изношенных газопроводов», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* по расстояниям проектируемого газопровода как по горизонтали, так и по вертикали от существующих зданий, сооружений и существующих инженерных сетей выдержаны и согласованы с владельцами коммуникаций.

Трасса газопровода свободна от застройки и зеленых насаждений и не требует специальных работ по подготовке к строительству.

Трасса газопровода проходит по землям населенных пунктов.

Способ прокладки газопровода принят подземный из стальных труб.

Общая протяженность газопровода составляет – 90 кв.м.

При переходе через автодороги газопровод прокладывается в гильзах из полиэтиленовых труб.

Подъезд автотранспорта к участкам строительства сети проектируемого газопровода осуществляется по существующим дорогам. Газопровод проектируется вдоль существующих домов в пределах линии застройки.

Выбранная трасса газовых сетей не предполагает сноса существующих строений и переноса сетей и инженерных сооружений.

Прокладка газопроводов предусматривается в основном подземная, вдоль существующих улиц и проездов на расстоянии от зданий, сооружений и инженерных коммуникаций в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» и СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Газопроводы среднего и низкого давления предусматриваются подземной прокладки из полиэтиленовых труб в соответствии с СП 62.13330.2010 «Газораспределительные системы». Глубина прокладки подземных газопроводов, диаметр труб и нагрузки на ГРП уточняются специализированной организацией на последующих стадиях выполнения проектной документации по газоснабжению населенных пунктов. Подземную прокладку газопроводов следует осуществлять на глубине не менее 0,8 м до верха газопровода или футляра. В тех местах, где не предусматривается движение транспорта и сельскохозяйственных машин, глубина прокладки стальных газопроводов допускается не менее 0,6 м.

При прокладке подземных газопроводов давлением до 0,6 МПа в стесненных условиях, на отдельных участках трассы, между зданиями и под арками зданий, а также газопроводов давлением свыше 0,6 МПа при сближении их с отдельно стоящими подсобными строениями (зданиями без постоянного присутствия людей) разрешается сокращать не более чем на 50% расстояния указанные в СП 62.13330.2011.

Наземные участки газопроводов в зависимости от давления следует размещать на опорах из негорючих материалов или по строительным конструкциям зданий и сооружений в соответствии с таблицей 3 СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы».

Транзитная прокладка газопроводов всех давлений по стенам и над кровлями общественных зданий, в том числе зданий административного назначения, административных и бытовых не допускается.

Запрещается прокладка газопроводов всех давлений по стенам, над и под помещениями категорий А и Б, кроме зданий ГНС и ГНП, определяемых нормами противопожарной безопасности. В обоснованных случаях разрешается транзитная прокладка газопроводов не выше среднего давления условным проходом до 100 по стенам одного жилого здания не ниже степени огнестойкости III, конструктивной пожарной опасности С0 и на расстоянии ниже кровли не менее 0,2 м. В обоснованных случаях транзитная прокладка газопроводов по территориям объектов, не газифицированных от данного газопровода, должна быть согласована с владельцем (правообладателем) данного объекта и эксплуатационной организацией.

Подземные газопроводы всех давлений в местах пересечений с автомобильными дорогами категорий I-IV, а также с магистральными улицами и дорогами следует прокладывать в футлярах. В других случаях вопрос о необходимости устройства футляров решается проектной организацией. Футляры должны соответствовать требованиям к прочности и долговечности.

Расстояния по горизонтали от мест пересечения подземными газопроводами железнодорожных путей, автомобильных дорог, магистральных улиц и дорог должны быть, не менее, м:

до мостов и тоннелей на железных дорогах общих сетей и внешних железнодорожных подъездных путях предприятий, автомобильных дорогах категорий I- III, магистральных улиц и дорог, а также до пешеходных мостов, тоннелей через них – 30, а для внутренних подъездных железнодорожных путей предприятий, автомобильных дорог категорий IV-V и труб – 15;

до зоны стрелочного перевода (начала остряков, хвоста крестовин, мест присоединения к рельсам отсасывающих кабелей и других пересечений пути) – 4 для трамвайных путей и 20 – для железных дорог;

до опор контактной сети – 3.

Допускается сокращение указанных выше расстояний по согласованию с организациями, в ведении которых находятся пересекаемые сооружения. При прокладке подземных газопроводов давлением до 0,6 МПа в стесненных условиях, на отдельных участках трассы, между зданиями разрешается сокращать не более чем на 50 %.

В местах пересечения газопроводов с подземными коммуникационными коллекторами и каналами различного назначения, теплотрассами бесканальной прокладки, а также в местах прохода газопроводов через стенки газовых колодцев газопровод следует прокладывать в футляре. Футляры для полиэтиленовых газопроводов всех давлений на территории поселений должны дополнительно устанавливаться на пересечении с подземными сетями инженерно-технического обеспечения, расположенными ниже трассы газопровода.

При пересечении с тепловыми сетями следует предусматривать прокладку газопроводов в стальных футлярах. Футляры для полиэтиленовых газопроводов всех давлений на территории поселений должны дополнительно устанавливаться на пересечении с подземными сетями инженерно-технического обеспечения, расположенными ниже трассы газопровода.

Подводные и надводные газопроводы в местах пересечения ими водных преград (реки, ручьи, водохранилища, каналы и т.п.) следует размещать на расстоянии по горизонтали от мостов в соответствии с таблицей 4 СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы».

Газопроводы на подводных переходах следует прокладывать с заглублением в дно пересекаемых водных преград. При необходимости по результатам расчетов на всплытие производят балластировку трубопровода. При пересечении несудоходных водных преград допускается прокладывать подводные газопроводы, изготовленные из труб с балластным покрытием в защитной оболочке заводского изготовления, без заглубления в дно, при условии подтверждения их пригодности для указанных целей в установленном порядке.

Высоту прокладки надводного перехода газопровода от расчетного уровня подъема воды или ледохода горизонт высоких вод (ГВВ) или ледохода (ГВЛ)] до низа трубы или пролетного строения следует принимать:

- при пересечении оврагов и балок – не ниже 0,5 м над ГВВ 5 %-ной обеспеченности;
- при пересечении несудоходных и несплавных рек – не менее 0,2 м над ГВВ и ГВЛ 2 %-ной обеспеченности, но не менее 1 м над ГВВ 1 %-ной обеспеченности (с учетом нагона волны);
- при пересечении судоходных и сплавных рек — не менее значений, установленных нормами проектирования для мостовых переходов на судоходных реках.

Запорную арматуру следует размещать на расстоянии не менее 10 м от границ перехода или участков, подверженных эрозии или оползням. За границу перехода принимают места пересечения газопроводом горизонта высоких вод с 10 %-ной обеспеченностью.

В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения, вдоль трасс газопроводов и вокруг объектов газораспределительной сети устанавливается охранная зона в соответствии с утвержденными «Правилами охраны газораспределительных сетей» (территория с особыми условиями использования):

- вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метра с каждой стороны газопровода;
- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метра от газопровода со стороны провода и 2 метра с противоположной стороны;
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов (ГРП) - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов;

Границы охранных зон газораспределительных сетей и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, должны определяться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Для отдельно стоящих ГРП и ГРПБ рекомендуется предусматривать их оборудование проветриваемым ограждением высотой 1,6 м, выполненным из негорючих материалов.

При выносе из ГРП и ГРПБ части технических устройств они должны находиться в пределах ограждения конкретных ГРП и ГРПБ. Высоту ограждения в данном случае принимают не менее 2 м. Ограждение не должно выступать за пределы охранной зоны ГРП и ГРПБ.

Отдельно стоящие ГРП (кроме ГРУ) в поселениях должны располагаться на расстояниях от зданий и сооружений (за исключением сетей инженерно-технического обеспечения) не менее указанных в таблице 5, СП 62.13330.2010. Следует предусматривать подъезд к ГРП и ГРПБ автотранспорта.

На территории поселений в стесненных условиях разрешается уменьшение на 30 % расстояний от зданий и сооружений до пунктов редуцирования газа пропускной способностью до 10000 м³/ч.

1.2.3.2. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Отвод дождевых и талых вод осуществляется с учётом существующего рельефа и вертикальной планировки по лоткам проезжей части в водоотводные каналы вдоль дорог и далее в коллекторы дождевой канализации. Присоединение водоотводных канав необходимо осуществить через колодец с отстойной частью. Также целесообразно проложить коллекторы вдоль дорог, продольный уклон которых менее нормативных значений. Коллекторы отводят сток на комплексные очистные сооружения, состоящие из пескоотделителя, маслобензоуловителя, сорбционного фильтра. Для уменьшения мощности и размера очистных сооружений перед ними устаривается регулирующий резервуар, принимаемый в себя наиболее загрязненную часть стока через распределительную камеру. Перед выпуском необходимо устройство контрольного колодца для взятия проб воды.

Озеленение

Зеленые насаждения территории планировки являются частью единой системы зеленых насаждений.

Задачей озеленения является создание единой архитектурно-пространственной композиции объектов зеленых насаждений и значительное улучшение санитарно-гигиенических условий проживания для населения.

По функциональному назначению проектируемые объекты зеленых насаждений подразделяются на 3 группы:

1. зеленые насаждения общего пользования – озелененные территории, используемые для рекреации населения города (парки, городские сады, скверы, бульвары, озелененные территории улиц и т.д.);
2. зеленые насаждения ограниченного пользования – территории с зелеными насаждениями ограниченного посещения, предназначенные для создания благоприятной окружающей среды на территории предприятий, учреждений и организаций;
3. зеленые насаждения специального назначения – озеленение на территориях специальных объектов с закрытым для населения доступом.

На территории планировки возможно размещение зеленых насаждений общего пользования, ограниченного пользования и зеленых насаждений специального назначения. Данные зеленые насаждения высаживаются на территориях объектов строительства и, а так же на специально отведенных зонах размещения зеленых насаждений и объектов благоустройства.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки Ивантеевского сельского поселения (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилого района - не менее 25 %, включая суммарную площадь озеленения территории микрорайона (квартала).

Посадочный материал необходимо приобретать в специализированных питомниках.

1.3. Защита территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Мероприятия по инженерной подготовке и защите территорий должны быть обусловлены генеральным планом и связаны с природными условиями, а так же должны регулироваться

выбором планировочных, конструктивных и инженерно-технических решений застройки.

Основными факторами риска возникновения чрезвычайных ситуаций являются опасности (как имевшие место, так и прогнозируемые с высокой степенью вероятности), на территории поселения и существенно сказывающиеся на безопасности населения:

- террористические;
- криминальные;
- коммунально-бытового и жилищного характера;
- техногенные;
- природные;
- эпидемиологического характера;
- экологические.

Факторы риска возникновения ЧС природного характера:

- паводковые подтопления в поймах озер, рек, ручьев;
- лесные пожары и весенние палы;
- ураганы, смерчи, град.

Для устранения или уменьшения техногенного воздействия на природные условия нужно предусматривать предупредительные меры:

- максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением системы отвода поверхностных вод;
- минимальную плотность сети подземных инженерных сетей и равномерное их размещение по площади.

Источниками ЧС техногенного характера на рассматриваемой территории могут считаться транспортные системы: автомобильные дороги.

Значительные ущербы и людские потери наносят пожары на объектах, в жилом секторе.

Аварии на автомобильном транспорте происходят по различным причинам, зависящим как от человеческого фактора (нарушение правил дорожного движения), так и от технического состояния дорожных путей (неровности покрытий с дефектами, отсутствие горизонтальной разметки и ограждений на опасных участках, недостаточное освещение дорог и остановок общественного транспорта, качество покрытий – низкое сцепление, особенно зимой, и другие факторы).

Особенно значительные последствия ЧС при авариях на транспорте, перевозящем токсичные вещества (аммиак, хлор) и взрывопожароопасные вещества (бензин, мазут).

Охранный зона для автомобильных дорог I, II категорий – 100 м; III, IV категорий – 50 м.

При возникновении ЧС на газопроводе происходит выброс аварийно химически опасных веществ (АХОВ), что приводит к значительному ухудшению экологической обстановки, возникновению пожаров и загрязнению обширных территорий.

Тушение пожаров выполняется силами пожарных депо, расположенных на территории поселения.

Ответственность за проведение предусмотрительных мероприятий ЧС на автомобильном транспорте выполняется силами службы ГИБДД района.

Кроме того, к источникам ЧС техногенного характера относятся трансформаторные электроподстанции: взрывы трансформаторов, повреждение сетей, пожары, перебои в электроснабжении.

Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности должны учитывать:

- размещение пожаровзрывоопасных объектов на территории поселения: производственные и коммунальные объекты пожаровзрывоопасного характера предусматривать, как правило, за границей населенного пункта или с учетом воздействия опасных факторов пожара на соседние объекты защиты и др.;

- вопросы подъезда пожарных автомобилей к населенным пунктам с постоянным пребыванием жителей учитываются при проектировании транспортной инфраструктуры (автомобильные дороги) по территории поселения; подъезды к зданиям, сооружениям и строениям общественного, жилого, производственно-коммунального назначения должны проектироваться в соответствии с регламентами на стадии разработки проектов планировки территории НП;

- на территории НП и производственных объектов должны размещаться источники

наружного противопожарного водоснабжения в соответствии с действующими нормами: наружные водопроводные сети с пожарными гидрантами и водные объекты, используемые для целей пожаротушения; допускается не предусматривать водоснабжение для наружного пожаротушения в ряде регламентированных отдельно стоящих учреждений обслуживания населения, производственных и сельскохозяйственных зданий и сооружений; вопросы детального проектирования наружного противопожарного водоснабжения решаются на стадии разработки проектов планировки.

Предусмотреть следующие мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности:

На стадии проектирования:

- проектируемую трассу газопровода выбирают в наиболее безопасном месте с допустимым приближениями к существующим строениям, подземным и наземным коммуникациям;
- применение сертифицируемых в установленном порядке материалов и оборудования;
- использование запорной арматуры с герметичностью затворов.

При строительстве:

- для обеспечения качества сварных соединений газопровода выполняется контроль сварных стыков;

- предусмотреть ведение пооперационного контроля над всеми видами работ, производимыми на газопроводе, с обязательным документальным оформлением результатов контроля⁴

- после монтажа газопровода и запорной арматуры проводятся испытания на прочность и герметичность.

При эксплуатации:

- для предотвращения проникновения газа при аварии на подземном газопроводе в здания и сооружения, расположенные в радиусе 50 метров от газопровода, следует контролировать целостность герметизации всех коммунальных вводов в здания и сооружения;

- необходимо обеспечить регулярный обход трассы газопровода;

- выдавать разрешения на производство земельных работ в зоне эксплуатируемого газопровода и вести постоянный контроль над производством земельных работ в этой зоне при постоянном присутствии представительства эксплуатирующей организации.

Объектов культурного наследия на данной территории нет, мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не требуются.

1.4. Охрана окружающей среды.

Мероприятия по охране атмосферного воздуха.

В период строительства все источники выбросов вредных веществ являются неорганизованными, выбросы носят временный характер, поэтому проведение контроля за источниками выбросов нецелесообразно.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почвенного покрова, в том числе мероприятия по рекультивации нарушенных или загрязненных земельных участков и почвенного покрова.

Прохождение трассы участка автодороги максимально приближенно к оси существующей автомобильной дороги. Период проведения строительных работ характеризуется незначительной протяженностью во времени и ограниченными воздействиями на окружающую среду, в том числе и на почвенный покров.

Строительные работы сопровождаются попаданием в поверхностные воды незначительного количества взвесей. Поверхностные стоки сбрасываются на рельеф местности. Влияние строительных работ следует интерпретировать как чисто локальное явление, ограниченное временем их проведения.

В процессе строительства загрязнение грунта происходить не будет при условии соблюдения всех природоохранных требований. После завершения реконструкции дороги, все образовавшиеся отходы будут вывезены на полигон ТБО и переданы лицензированным организациям, что исключит загрязнение почвенного покрова.

В процессе реконструкции существующие откосы земляного полотна устраиваются с заложением не более 1:1,5 и укрепляются травосмесью. Засев трав производится по слою растительной земли 0,15 м, средней шириной 0,5 м (в населенных пунктах).

Чтобы трасса не заносилась снегом, предусмотрено надлежащее возвышение бровки земляного полотна над уровнем снегового покрова, а также своевременную уборку снега при содержании дороги в процессе эксплуатации.

В связи с тем, что вновь возводимое земляное полотно устраивается на существующем стабилизированном земляном полотне, противодеформационные сооружения проектом не предусмотрены.

Строительные материалы доставляются автотранспортом по дорогам общего пользования непосредственно на полосу ведения работ, промежуточных притрассовых складов, временных дорог не требуется.

С учетом предусматриваемых мер, прилегающая территория в период строительства не будет испытывать антропогенного воздействия.

Мероприятия по рациональному использованию и охране вод и водных биоресурсов на пересекаемых линейным объектом реках и иных водных объектах.

Основная категория сточных вод, образующаяся на объекте в период строительства газопровода, это хозяйственно-бытовые стоки (сбрасываются в емкость биотуалета с дальнейшим вывозом на очистные сооружения) и поверхностные воды, которые сбрасываются на рельеф.

Использование поверхностных и подземных вод в целях водоснабжения и водоотведения на всех стадиях намечаемой деятельности автодороги не планируется.

Проектными решениями организованные и аварийные выпуски сточных вод в водные объекты и на рельеф местности не предусматриваются.

Так как земляное полотно на участке строительства проходит в насыпи, отвод поверхностных вод осуществляется на рельеф в пониженные места. Продольный водоотвод осуществляется по существующим канавам, будет произведена расчистка как продольных, так и поперечных канав. На всем участке встречены три пересекающих автодорогу водотоков. Данный участок после строительства не относится к территориям, подверженным риску возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с природными факторами.

Мероприятия по рациональному использованию общераспространенных полезных ископаемых, используемых при строительстве

Изъятие полезных ископаемых для строительства газопровода будет осуществляться в пределах установленных лимитов.

Мероприятия по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению опасных отходов

В процессе эксплуатации проектируемого объекта отходы образовываться не будут.

Мероприятия по охране недр и континентального шельфа Российской Федерации

При эксплуатации участка газопровода, эксплуатация недр осуществляться не будет.

Мероприятия по охране растительного и животного мира

Для минимизации воздействия на объекты растительного и животного мира в период строительства Проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- 1) соблюдать установленные генпланом границы строительной площадки для предотвращения порчи травяной и древесной растительности на прилегающей территории;
- 2) применение материалов, не оказывающих вредного воздействия на флору;
- 3) запрет проезда транспорта вне проездов и дорог;
- 4) заправка автотранспорта в строго отведенных местах, которые обеспечены емкостями для сбора отработанных ГСМ;
- 5) организация мест временного накопления бытовых и строительных отходов, их своевременный вывоз;
- 6) благоустройство территории по окончании строительных работ.

Видовой состав флоры и фауны на участке реконструкции характерен для урбанизированных территорий.

Проектируемая технология и малая площадь объекта строительства не окажут существенного влияния на флору и фауну в силу изначальной урбанизированности территории.

Мероприятия по сохранению среды обитания животных, путей их миграции, доступа

в нерестилища рыб.

На участке строительства газопровода встречаются 1 пересекающих автодорогу водотоков. Водопропускные сооружения представлены железобетонными трубами.

Для предупреждения загрязнения водотоков требуется не допускать разлива нефтепродуктов на дороге и попадания их в водопропускные сооружения при эксплуатации объекта.

Сведения о местах хранения отвалов растительного грунта, а также местонахождении карьеров, резервов грунта, кавальеров.

Во время подготовительных работ будет осуществляться корчевка кустарника средней поросли корчевателем-собирателем на тракторе со сгребанием в валы, погрузкой в автомобили-самосвалы до 10 т и транспортировкой на полигон ТБО. Кроме того, будет производиться срезка грунта на глубину 15 см экскаватором с погрузкой в самосвалы и транспортировкой на полигон ТБО. Растительный грунт будет вывозиться на полигон ТБО сразу без места временного накопления.

II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.

Проект межевания разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105 и иной нормативно-технической документацией.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных планов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории.

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости,
 - формирование земельных участков под новыми объектами недвижимости в сложившейся застройке,
 - установление границ земельных участков под планируемое строительство.
- В результате процесса межевания могут быть образованы:
- земельные участки под объектами недвижимости;
 - участки (территории) занятые улицами и проездами общего пользования;
 - участки линейных объектов инженерной инфраструктуры;
 - участки территории зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;
 - участки, предназначенные для перспективной застройки.
 - участки, предназначенные для реконструируемой застройки

Все проектируемые земельные участки сформированы на основании ранее разработанного проекта планировки.

Площади земельных участков вынесенных в натуру могут отличаться от проектных площадей, расхождение площадей обусловлено точностью закрепления земельных участков на местности.

Адрес участка: Новгородская область, Валдайский район, Ивантеевское сельское поселение.

Территория полосы отвода располагается на землях населенных пунктов.

Цель проведения межевания – установить границы земельного участка под размещение инженерных сетей.

Система координат МСК-53

Исходные данные предоставлены заказчиком.

Общие характеристики газопровода низкого давления:

- Длина газопровода составляет: 92 м.
- Общая площадь земельных участков на период строительства газопровода: 353 кв. м для обеспечения размещения строительных механизмов, хранения отвала и резерва грунта, в том числе растительного.

С целью строительства инженерных коммуникаций для обеспечения устойчивого развития территории формируются земельные участки, предназначенные для строительства линейных объектов.

Формируемые земельные участки носят временный характер и после завершения строительства инженерных коммуникаций подлежат аннулированию и исключению из государственного кадастра недвижимости.

После завершения строительства линейный объект (газопровод низкого давления) будет располагаться на участке жилой зоны.

Проектом межевания формируются земельные участки под улично-дорожной сетью, которые предназначены для совместного использования дорогой для организации движения транспорта, а также инженерными коммуникациями для эксплуатации линий электропередач, связи, газоснабжения и т.д.

Площади образуемых земельных участков

Таблица 1

№ з/у	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²		Примечание
				сущ.	проект.	
1	Новг. обл., Валд. р-н, Ивантеевское СП	:ЗУ1	инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.)	-	353	Образуемый ЗУ

Земельный участок, формируемый для совместного использования площадью 353 кв.м.

Ведомость координат земельного участка :ЗУ1:

Номер точки	X	Y
1	494973.44	2289923.51
2	494967.65	2289898.49
3	494971.55	2289897.64
4	494976.71	2289919.94
5	494981.39	2289918.81
6	494982.34	2289922.69
7	494977.62	2289923.84
8	494978.21	2289926.53
9	494968.53	2289928.73
10	494971.19	2289942.36
11	494978.74	2289954.22
12	494988.81	2289952.14
13	494989.61	2289956.05
14	494976.84	2289958.71
15	494967.41	2289943.81
16	494964.63	2289929.61
17	494962.54	2289930.09
18	494961.65	2289926.18

Данная информация отражена в графических материалах Проекта планировки: Основная часть, Проект межевания: Чертёж межевания территории, границ зон с особыми условиями

использования территории.

2.1. Особые условия использования территории

Охранные зоны газораспределительных сетей установлены на основании «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденным постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 года N 878.

Условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранной зоны, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

В случае расположения в охранных зонах газораспределительных сетей других инженерных коммуникаций, принадлежащих иным организациям, либо пересечения газораспределительных сетей с такими коммуникациями отношения эксплуатационной организации с организациями - собственниками указанных коммуникаций строятся на основании договоров, определяющих совместные действия по обеспечению безопасной эксплуатации этих сооружений, предупреждению аварий и чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий.

Земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются и могут быть использованы ими с учетом ограничений (обременений), устанавливаемых настоящими Правилами и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

Убытки, причиненные организации - собственнику газораспределительной сети или эксплуатационной организации в результате блокирования или повреждения газораспределительной сети либо в результате иных действий, нарушающих бесперебойную или безопасную работу газораспределительной сети, исчисляются и взыскиваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Юридические и физические лица, виновные в нарушении требований настоящих Правил, а также функционирования газораспределительных сетей, привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Ремонтно-охранные зоны сетей электричества установлены на основании требований «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160.

Размер ремонтно-охранных зон определен в соответствии с приложением «Требования к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства».

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе

стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ – 2 м;
- от 1 кВ до 20 кВ – 10 м;
- 35 кВ – 15 м;
- 110 кВ – 20 м.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

Ремонтно-охранные зоны сетей связи установлены на основании требований СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Размер ремонтно-охранных зон определен в соответствии с пунктом 12.35 (табл. 15) выше указанного СП и составляет - 0,6 м.

Ремонтно-охранные зоны сетей водопровода установлены на основании требований СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Размер ремонтно-охранных зон определен в соответствии с пунктом 12.35 (табл. 15) выше указанного СП и составляет – 5 м.

Данная информация отражена в графических материалах Проекта планировки Основная часть, Проект межевания: Чертёж межевания территории, границ зон с особыми условиями использования территории.

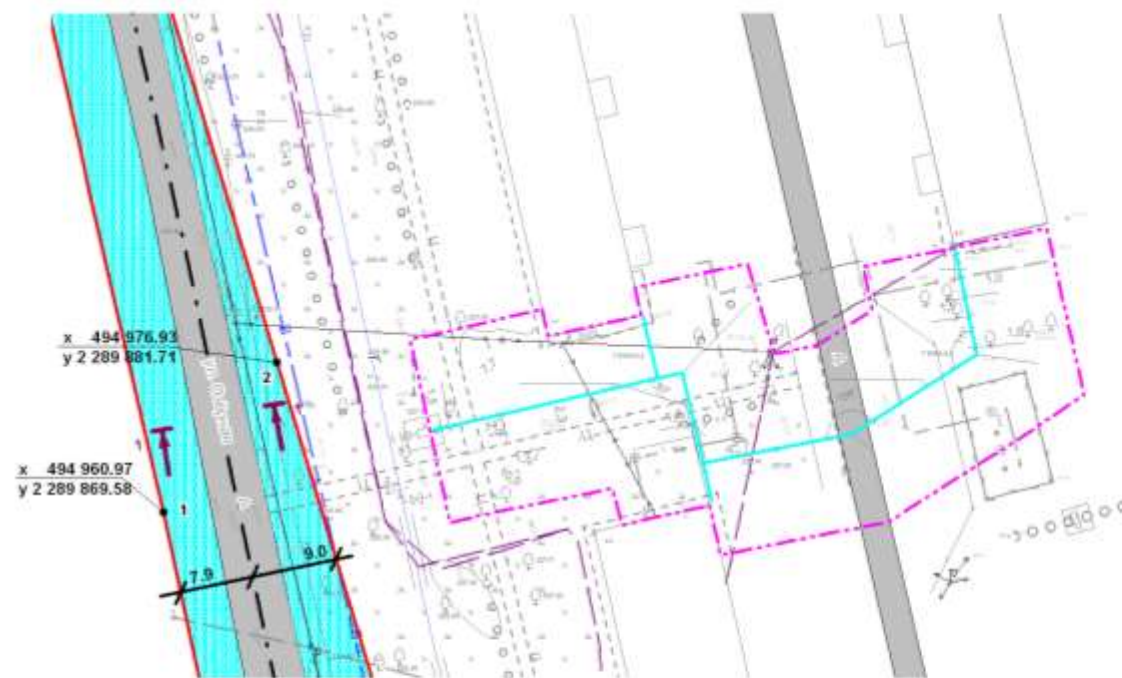
Предложения по установлению публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов не требуется.

Границы публичных сервитутов считать совпадающими с границами охранных зон указанных на Чертеже границ зон с особыми условиями использования территории. Публичные сервитуты не устанавливаются на территории общего пользования.

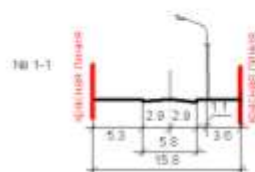
ПРИЛОЖЕНИЯ

ЧЕРТЁЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проектируемой территории
- планируемый газопровод
- красная линия
- улично-дорожная сеть
- оси автодорог
- земельный участок улично-дорожной сети (территория общего пользования)
- расстояние между красными линиями
- номер точки
- номер профилей дорог



						Договор №13792		
						Проект планировки территории и проект межевания территории в составе проекта планировки территории для строительства газопровода высокого давления по адресу: Новгородская область, Валдайский р-н, д. Иванцево, от ГРПШ №1 (ж.д. ул. Окружная д. 1,2,3)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	ИЗД.	Подпись	Дата	Проект планировки	Стадия	Лист
Рук. проекта		Руководитель				Основная часть (утверждаемая часть)	ПП	1
Исполнитель		Габидеев						3
						Чертёж красных линий	ООО "Граффити"	
Утв.						М 1:500		



ЧЕРТЕЖ РАЗМЕЩЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И СООРУЖЕНИЙ
ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проектируемой территории
- планируемый газопровод
- красная линия
- улочно-дорожная сеть
- ось автодорог
- зона улочно-дорожной сети (территория общего пользования)
- зона жилой застройки
- сети газоснабжения
- сети электроснабжения ВЛ 0.4кВ
- сети электроснабжения КЛ 0.4кВ
- сети водоснабжения
- сети связи

						Договор №13792		
						Проект планировки территории и проект межевания территории в составе проекта планировки территории для строительства газопровода низкого давления по адресу: Наг. область, Вагдайский р-н, д. Ивайкино, от ГРП32 №1 (И.Д. от 08.09.2014 г. 1.2.3)		
Уч. проекта	Исполн.	Лист	№ до	Подпись	Дата	Страница		
Исполн.	Исполн.					Лист	Лист	Лист
Проект планировки						Лист	Лист	Лист
Основная часть (утверждаемая часть)						Лист	Лист	Лист
Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства						ООО "Траффино"		
М 1:500								



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проектируемой территории
- планируемый газопровод
- красная линия
- улично-дорожная сеть
- ось автодорог
- границы существующих земельных участков
- границы образуемых земельных участков
- земельный участок улично-дорожной сети (территория общего пользования)
- кадастровый номер земельного участка, поставленного на кадастровый учет
- площадь земельного участка, поставленного на кадастровый учет
- номер образуемого земельного участка
- площадь образуемого земельного участка
- зона действия охранной зоны сети связи
- зона действия охранной зоны сети водоснабжения
- зона действия охранной зоны сети электроснабжения
- зона действия охранной зоны сети газоснабжения

						Договор №13792		
						Проект планировки территории и проект межевания территории в составе проекта планировки территории для строительства газопровода низкого давления по адресу: Новгородская область, Валдайский р-н, д. Ивановское, от ППЗд №1 (к.д. ул. Озерная д. 1,2,3)		
Изм.	Кол. изм.	Лист	из	дт	Подпись	Дата	Старший	Лист
Рук. проекта	Рук. участка						ПМ	3
Исполнитель	Лица							3
						Проект межевания		
						Частичное межевание территории, граница зон с особыми условиями использования территории		
						М 1:500		
						ООО "Траффино"		

Проект планировки территории и проект межевания
территории в составе проекта планировки территории для
строительства газопровода низкого давления по адресу: Новг.
область, Валдайский р-н, д. Ивантеево, от ГРПШ №1
(ж.д. ул. Озерная д. 1,2,3)

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Пояснительная записка

Том 2

П

Исполнительный директор ООО «ГрафИнфо»

Л.В. Морякова

Руководитель проекта

Н.А. Румянцева

Великий Новгород

Содержание

Содержание.....	4
ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА	5
Состав авторского коллектива	5
Введение.....	6
I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ	7
1. Природная характеристика территории.....	7
2.2. Поверхностные воды.	7
2.3. Инженерно-геологические условия.....	7
2. Размещение в плане города. Современное использование территории.	8
2.1. Размещение в плане	8
2.2. Современное использование территории.	8
3. Формирование планировочной структуры. Красные линии.....	9
3.1. Планировочное решение.	9
3.2. Последовательность осуществления мероприятий предусмотренных проектом.....	10
3.3. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории.....	10
4. Сведения о линейном объекте и его краткая характеристика	11
4.1. Обоснование размещения линейного объекта на планируемой территории	11
4.2. Обоснование параметров линейного объекта, планируемого к размещению	12
4.3. Земельные участки линейных объектов.	12
4.4. Обоснование размещения линейного объекта с учетом особых условий использования территорий и мероприятий по сохранению объектов культурного наследия	13
5. Характеристики транспортного обслуживания	13
6. Характеристики инженерно-технического обеспечения	14
6.1. Газоснабжение.....	14
6.2. Инженерная подготовка территории.....	16
7. Защита территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера ..	17
8. Иные вопросы планировки территории	19
8.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории предусматривающего формирование новых или изменение (реконструкцию) существующих элементов планировочной структуры.....	19
II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	22
1. Современное использование территории. Градостроительные регламенты.	23
Виды разрешенного строительства и параметры застройки приведены в градостроительном регламенте.	24
2. Особые условия использования территории	32
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	34

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ: ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ		
	Пояснительная записка.	
	Графические материалы.	
Лист 1	Чертеж красных линий	М 1:500
Лист 2	Чертёж размещения инженерных сетей и сооружений. границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:500
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ		
Лист 3	Чертёж межевания территории, границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:500
Том 2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ: МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
	Пояснительная записка.	
	Графические материалы.	
Лист 1	Схема расположения элемента планировочной структуры	М 1:500
Лист 2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	М 1:500
Лист 3	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта на территории	М 1:500
Лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:500
Лист 5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:500
	CD-диск с электронной версией	

Состав авторского коллектива

Раздел	Должность	Исполнители
Архитектурно-планировочное решение и компьютерная графика	руководитель проекта – главный специалист ведущий специалист	Румянцева Н.А. Лебедева О.В.
Юридическое сопровождение	заместитель начальника отдела нормативно-правового обеспечения градостроительной деятельности	Громов Б.В.
Транспортная инфраструктура, инженерная подготовка территории	ведущий инженер по инженерной подготовке территории	Грецу О.Н.
Пояснительная записка	главный специалист	Лебедева О.В.

Введение.

Проект планировки территории и проект межевания в составе проекта планировки территории для строительства газопровода низкого давления по адресу: Новгородская область, Валдайский район, д. Ивантеево, от ГРПШ №1 (ж.д. ул. Озерная д. 1,2,3) разработан в 2017г. Обществом с Ограниченной Ответственностью «ГрафИнфо» (Великий Новгород) на основании договора № 13792 и

Проект планировки разрабатывается в соответствии с:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Положения СП 11-112-2001 (порядок разработки и состав раздела «Инженерно - технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»);
- Федеральный закон № 184-ФЗ от 27 декабря 2002 г. «О техническом регулировании»;
- Федеральный закон № 169-ФЗ от 17 ноября 1995 г. «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 N 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- Генеральный план Ивантеевского сельского поселения Валдайского района Новгородской области;
- Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (СНиП 11-04-2003) (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ);
- СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»;
- СП 62.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;
- Постановление правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Правила охраны газораспределительных сетей»;

Цель и назначение работы по разработке проекта планировки: «Установление границ земельных участков предназначенных для размещения газопроводов низкого давления».

Проект планировки территории 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.

I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

1. Природная характеристика территории.

Согласно СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» территория Новгородской области относится ко II климатическому району, подрайон ПВ.

Валдайский район расположен в юго-восточной части Новгородской области, на Валдайской возвышенности. На севере Валдайский район граничит с Крестецким и Окуловским районами, на юго-востоке — с Демянским, а с запада его соседом является Бологовский район Тверской области. Административный центр — город Валдай.

Климат умеренно-континентальный, характеризуется избыточным увлажнением, нежарким летом и мягкой зимой. Средняя годовая температура составляет 3,7 °С. Самый теплый месяц июль имеет среднемесячную температуру +17,2 °С, а самый холодный январь – 8,9 °С. Абсолютный минимум температуры – -47 °С, максимум – +32 °С.

Среднегодовое количество осадков колеблется от 650 до 700 и выше миллиметров.

Максимум осадков приходится на июль и август месяцы (75-90 мм).

Преобладают в течение года южные и юго-западные ветры. Годовая скорость ветра 3-4 м/сек.

Климатические условия Ивантеевского сельского поселения являются благоприятными для проживания населения, ведения сельского хозяйства и для всех видов отдыха.

К числу неблагоприятных природных факторов следует отнести наличие значительного количества заболоченных земель, низкое естественное плодородие почв и мелкоконтурность сельскохозяйственных угодий.

2.2. Поверхностные воды.

Характер рельефа не способствует формированию речной сети. Для района характерны многочисленные озера, которые не отделимы от рек и образуют с последними сложные озерно-речные системы. Реки по существу не имеют собственных разработанных долин и протекают по понижениям морено-холмистого рельефа.

Рассматриваемая территория, относящаяся к зоне избыточного увлажнения, имеет много озер различной величины и формы. Почти все озера ледникового происхождения. Озера характеризуются разнообразием растительных и животных организмов, обладают высокой биологической продуктивностью, большинство из них могут быть превращены в крупные питомники рыборазведения.

2.3. Инженерно-геологические условия.

Территория приурочена к северо-западным острогам Валдайской возвышенности.

С запада к ней примыкает восточная окраина Волхово-Ловатской низменности.

Абсолютные отметки поверхности в пределах равнины колеблются от 70 до 100 м. рельеф плоский, слабо волнистый, с незначительными уклонами поверхности, иногда осложнен небольшими холмами и грядами с относительным превышением до 20-30 м. долины рек здесь неглубокие и слабо дренирующие, с плохо выработанным профилем.

Валдайская возвышенность характеризуется холмисто-грядовым рельефом, представленным чередованием холмов и гряд с понижениями и замкнутыми котловинами. Отметки поверхности здесь достигают 250-278 м.

Из ледниковых форм рельефа наибольшее распространение имеет холмисто-моренная равнина и слабо всхолмленная флювиогляциальная равнина, осложненная камами и озами. Для Валдайской возвышенности характерно обилие озер и небольших по площади болот, заполняющих котловины между холмами. Западная часть территории, расположенная в пределах низменности, характеризуется относительно высокой заболоченностью.

В геологическом строении принимает участие мощная толща осадочных палеозойских отложений, залегающая на породах кристаллического фундамента и включающая в себя ряд систем (кембрий, ордовик, девон и карбон). Представлена она переслаивающимися известняками, доломитами, мергелями, песками, песчаниками, алевролитами и глинами общей мощностью свыше 1500 м.

В пределах рассматриваемой территории отмечаются следующие генетические типы отложений: ледниковый (моренный), межледниковый, озерно-ледниковый, флювиогляциальный, озерный, аллювиальный и болотный.

Полезные ископаемые на исследуемой территории представлены единичными месторождениями легкоплавких керамических глин, известняков и доломитов для известкования кислых почв, гравийно-галечных материалов и строительных песков, а также торфа.

2. Размещение в плане города. Современное использование территории.

2.1. Размещение в плане

Трасса линейного объекта расположена в границах населенного пункта д. Ивантеево Ивантеевского сельского поселения Валдайского района, Новгородской области на застроенной территории. Деревня Ивантеево расположена в 27 км от районного центра г.Валдай.

Основой формирования являются дороги.

2.2. Современное использование территории.

Район сформирован объектами жилого строительства.

Потребителями сжиженного газа является население существующей жилой застройки д. Ивантеево. Сжиженный газ используется в основном на нужды приготовления пищи. Для обеспечения газоснабжения применяются индивидуальные газобаллонные установки. Сжиженный газ доставляется автотранспортом в баллонах с газового участка г. Валдай.

Генеральным планом предусматривается перевод Ивантеевского СП на природный газ. На расчетный год реализации Генплана планируется строительство межпоселковых сетей природного газа с газификацией существующих объектов жилищно-коммунального хозяйства. Потребителей сжиженного газа необходимо постепенно, где это целесообразно, переводить на природный газ.

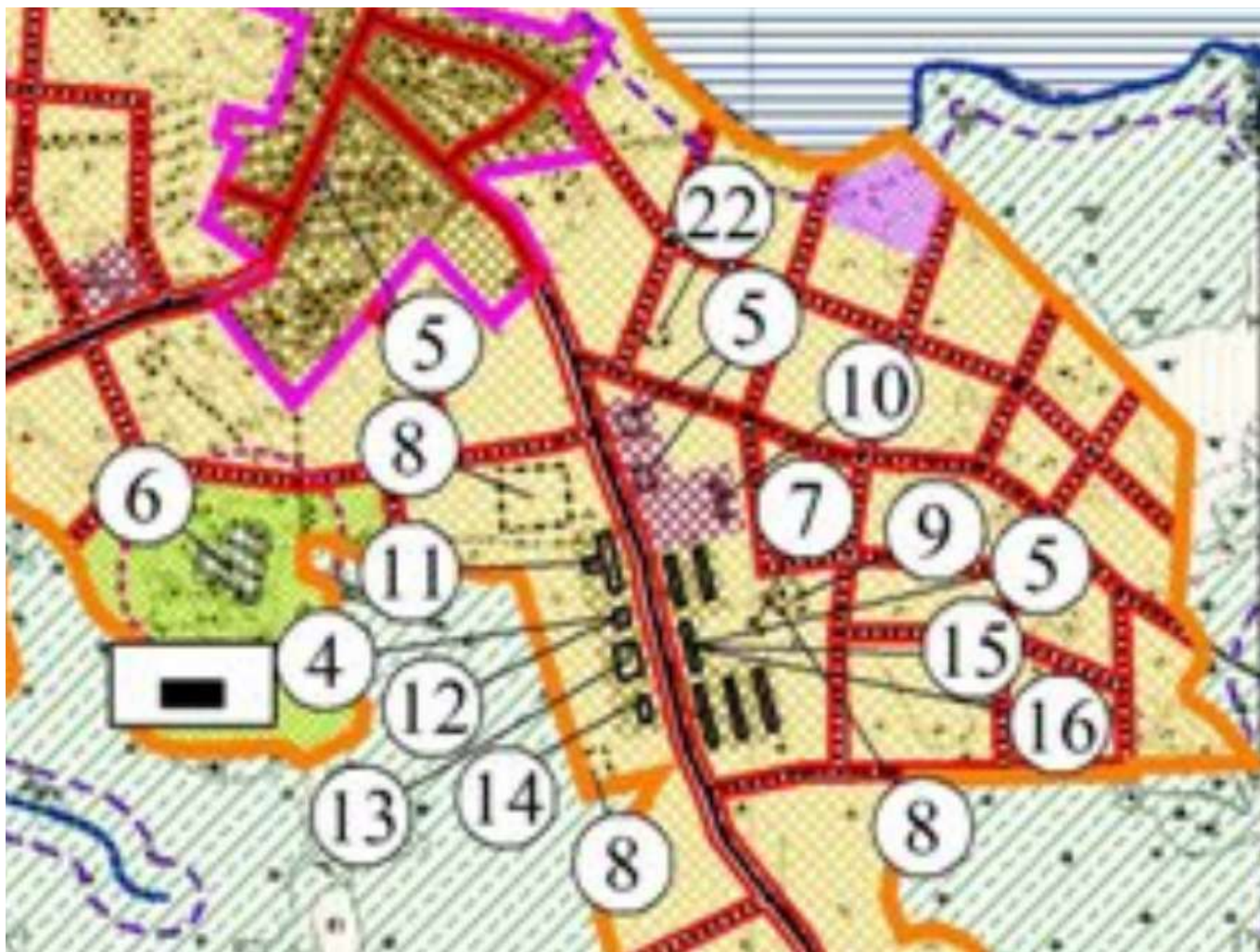
Обеспечение природным газом поселения предполагается от выходных сетей АГРС Короцко (0,3МПа). Природный газ будет подан к ГРУ котельной и ГРП, ГРПШ населенных пунктов. После ГРП, ГРПШ газ низкого давления распределяется по уличным сетям потребителям.

3. Формирование планировочной структуры. Красные линии.

При формировании планировочной структуры проекта планировки территории за основу принята документация Генерального плана Ивантеевского сельского поселения, а также сформированные земельные участки и фактически используемые территории.

Фрагмент Генерального плана Ивантеевского сельского поселения представлен на рисунке 4.1.

Рисунок 4.1.



При формировании планировочной структуры происходит разделение территории проекта планировки выделением элементов планировочной структуры – микрорайонов, территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов. Территории общего пользования выделяются красными линиями. В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги и трассы магистральных инженерных коммуникаций.

Формирование территорий общего пользования произведено с учётом фактического использования территории, предоставленных и планируемых земельных участков, существующих и проектируемых инженерных коммуникаций.

Расстояние между красными линиями соответствует рекомендуемому в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3.1. Планировочное решение.

Проект планировки выполнен с целью обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры территории, установления границ земельных

участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, красных линий.

Согласно Генеральному плану данная территория отнесена к жилой функциональной зоне.

3.2. Последовательность осуществления мероприятий предусмотренных проектом.

Для реализации проекта планировки и межевания после их утверждения потребуется осуществить следующие мероприятия.

1. сформировать земельный участок, требующийся для строительства линейного объекта, провести его кадастровый учет.
2. предоставить в аренду земельный участок застройщику для строительства линейного объекта.
3. выдать разрешение на строительство после обращения застройщика с заявлением согласно градостроительному законодательству Российской Федерации.
4. после ввода объекта в эксплуатацию предоставляются земельные участки для эксплуатации линейного объекта, которые предварительно прошли процедуру формирования и постановки на кадастровый учет.

Подрядной организации необходимо выполнить:

1. рабочее проектирование реконструкции автодороги в границах предоставленного земельного участка на основании геодезическо-геологических изысканий, особое внимание необходимо уделить местам пересечения объекта с инженерной и транспортной инфраструктурой, при необходимости согласовав с собственниками данных объектов:

согласование времени начала выполнения работ с владельцами пересекаемых инженерных сетей и коммуникаций:

- с владельцем линии электропередач,
- линий связи.

2. выполнение строительно-монтажных работ:

- подготовительные работы (инженерная подготовка территории – организация строительной площадки, доставка строительных материалов, оборудования и инструментов, подготовка полосы отвода для начала земляных работ):

На стадии подготовительных работ проектом предусмотрены следующие виды работ:

- вынос трассы в натуру;
 - рубка кустарника в пределах полосы отвода;
3. озеленение и благоустройство территории.

3.3. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории

На рассматриваемой территории проектирования не предусматривается размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проектом предусмотрено строительство газопровода низкого давления до производственной площадки. Рассматриваемый участок линейного объекта проходит в населенном пункте. Строительство участка газопровода не оказывает влияние на плотность и параметры застройки территории населенных пунктов.

4. Сведения о линейном объекте и его краткая характеристика

4.1. Обоснование размещения линейного объекта на планируемой территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории проекта планировки выделением элементов планировочной структуры – микрорайонов, территории общего пользования и земельных участков линейных объектов. Территории общего пользования выделяются красными линиями. В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги и трассы магистральных инженерных коммуникаций.

При определении границ планируемых красных линий учитываются существующие земельные участки, существующая застройка и формируемые территории общего пользования – земельные участки улично-дорожной сети.

Планируемая красная линия учитывает существующее расположение жилых домов, фактическое использование территории.

На территории планировочной структуры устанавливаются зоны размещения объектов капитального строительства.

1. Зона жилой застройки.

Размеры и конфигурация зон сформированы на основании предоставленных земельных участков, учитывая их использование и границы, а также конфигурацию планируемых красных линий.

Обоснованием к размещению трассы газопровода является схема газопровода

Во временное пользование на период строительства необходимо оформить землеотвод площадью 353 м², представляющий собой полосу земли вдоль линии газопровода 4 м, для обеспечения размещения строительных механизмов, хранения отвала и резерва грунта, включая растительный.

Вся территория располагается на землях населенного пункта.

Мероприятия по изъятию земельных участков и возмещению убытков правообладателям земельных участков не проводятся, основная часть трассы газопровода расположена на землях общего пользования, принадлежащих Ивантеевскому сельскому поселению.

Затраты связанные со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения не потребуются.

С целью строительства инженерных коммуникаций для обеспечения устойчивого развития территории формируются земельные участки, предназначенные для строительства линейных объектов.

Формируемые земельные участки носят временный характер и после завершения строительства инженерных коммуникаций подлежат аннулированию и исключению из государственного кадастра недвижимости.

Земельные участки для строительства линейных объектов формируются на территориях общего пользования.

Однако сформировать все земельные участки для строительства линейных объектов на территориях общего пользования невозможно, т.к. часть из них приходится на земельные участки, которые находятся в собственности у юридических и физических лиц.

В целях реализации строительства линейного объекта (сети газоснабжения), потребуется установить право ограниченного пользования чужим земельным участком (ст.274 Гражданского кодекса РФ). Границы территорий, на которые предположительно потребуется установить указанное право ограниченного пользования, указаны как «*территории, требующие установления частного сервитута*».

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для прокладки и эксплуатации сети газоснабжения, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Сервитут предлагается установить до окончания строительства и после ввода объекта в эксплуатацию расторгнуть договор.

В дальнейшем в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры возможно установление публичного сервитута (статья 23 Земельного кодекса РФ). Размер ремонтно-охранных зон определен в соответствии с пунктом 12.35 (табл. 15) СП 42.13330.201 составляет – 5 м от фундаментов зданий и сооружений. Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

4.2. Обоснование параметров линейного объекта, планируемого к размещению

Выполняется проект планировки для определения места размещения газопровода низкого давления для газификации жилых домов в Ивантеевском сельском поселении Валдайского района, Новгородской области.

Точкой подключения является ГРПШ №1. Предусмотрена прокладка газопровода низкого давления до жилых домов.

Трасса газопровода проходит от ГРПШ №1, начиная от точки врезки до жилых домов 1,2,3 по ул. Озерной, протяженностью 92 м.

Краткая характеристика газопровода среднего/низкого давления:

Длина планируемого газопровода низкого давления – 92 м

Площадь земельного участка на период строительства газопровода: 353 кв. м

4.3. Земельные участки линейных объектов.

Всего на территории проектирования выделен 1 временный земельный участок.

Трасса планируемого газопровода низкого давления проходит по одному земельному участку. Данные о земельных участках (кадастровый номер), приведены в таблице 4.1.1.

Площади временных земельных участков предназначенных для строительства сетей.

Таблица 4.1.1.

№ з/у	Адресный ориентир	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
ЗУ1	д.Ивантеево, ул. Озерная	для строительства линейных объектов-сети газоснабжения	353	

Для размещения строительных машин и механизмов, отвала растительного и минерального грунта на период строительства предусмотрена полоса временного отвода земель:

Общая площадь земельного участка на период строительства газопровода низкого давления (временный отвод земли) 353 кв.м.

4.4. Обоснование размещения линейного объекта с учетом особых условий использования территорий и мероприятий по сохранению объектов культурного наследия

Объектов культурного наследия на данной территории нет, мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не требуются.

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

Работа строительных машин и механизмов должна быть отрегулирована на минимально допустимый выброс выхлопных газов и уровень шума. Выполнение работ на отведенной полосе должно вестись с соблюдением чистоты территории, а санитарно-бытовые помещения должны быть оборудованы средствами биологической очистки или сбором бытовых отходов в непроницаемую металлическую емкость с регулярной последующей ее очисткой и обеззараживанием.

Территория должна предохраняться от попадания в нее горюче-смазочных материалов. Все виды отходов, образующиеся в процессе строительства газопровода, собираются в закрытые металлические контейнеры на территории предприятия, производящего строительство, и вывозятся лицензированной организацией на свалку ТБО. При соблюдении норм и правил сбора и хранения отходов, а также своевременном удалении отходов с территории строительства, отрицательное воздействие отходов на окружающую среду будет максимально снижено.

Все строительно-монтажные работы производятся последовательно и не совпадают по 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.

Для уменьшения загрязнения атмосферы в процессе осуществления строительства рекомендуется осуществить следующие мероприятия:

- применение электроэнергии для технологических нужд строительства, взамен твердого и жидкого топлива при приготовлении органических вяжущих, изоляционных материалов и асфальтобетонных смесей, оттаивания грунта, прогрева строительных конструкций и прогрева воды;
- применение герметических емкостей для перевозки растворов и бетонов;
- устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих пылящих материалов (применение контейнеров, спец. транспортных средств).

По окончании строительных работ, земли, отведенные во временное пользование, возвращаются землепользователям в состоянии, пригодном для использования их по назначению. Передача восстановленных земель оформляется актом в установленном порядке.

5. Характеристики транспортного обслуживания

Улично-дорожная сеть на территории планировки к настоящему времени, в основном, сложилась и сформировалась.

Транспортная инфраструктура на территории поселения отмечена объектами и линейными сооружениями автомобильного транспорта.

На всей улично-дорожной сети отсутствуют пешеходные дорожки, светофорные объекты, наружное освещение присутствует частично.

Основные автодороги с твердым покрытием на пересечении с естественными преградами (реки и пр.) оборудованы мостовыми сооружениями и трубопереездами.

Основные автотранспортные направления:

- Ивантеево – Новинка протяженностью 5 км, категория – V;

- Ивanteeво – Миробудицы протяженностью 7 км, категория – V;
- Ивanteeво – Валдай-5 протяженностью 0,5 км, категория – IV;
- Ивanteeво – Сухая Ветошь – Красилово протяженностью 18 км, категория – IV;
- Ивanteeво – Выползово протяженностью 12 км, категория – V;
- Ивanteeво – Яблонька протяженностью 7 км, категория – V.

Гаражных комплексов в Ивanteeво нет.

В населенный пункт организованы автобусные маршруты (автобусы, маршрутки).

6. Характеристики инженерно-технического обеспечения

6.1. Газоснабжение.

Потребителями сжиженного газа является в основном население существующей индивидуальной жилой застройки. Сжиженный газ используется для приготовления пищи. Для газоснабжения используются индивидуальные газобаллонные установки сжиженного газа. Сжиженный газ доставляется автотранспортом в баллонах с газового участка г. Валдай.

Источником газоснабжения природным газом Валдайского городского поселения являются газораспределительная станция (ГРС) «Короцко» (за пределами территории городского поселения). Генеральной схемой газификации районов Новгородской области предусматривается закольцовка газопроводов среднего давления АГРС «Короцко» с АГРС «Валдай».

В городском поселении имеется уже сложившаяся система газоснабжения. Газифицированы частично жилые дома, котельные, производственные потребители. Сеть газопроводов состоит из газопроводов среднего и низкого давления. Для снижения давления установлены ГРП, ГРПШ, ШРП и домовые регуляторные установки, в газовых котельных и технологических установках для снижения давления установлены ГРУ. На территории Валдайского городского поселения имеются 54 ГРП и ШРП.

Газ в населенном пункте используется на пищеприготовление, коммунально-бытовые и производственные нужды. Для теплоснабжения отдельных коммунально-бытовых объектов, общественных зданий и промышленной застройки имеются автономные котельные, работающие на твердом и газовом топливе.

Газоснабжение существующих жилых зданий осуществляется от сетей низкого от ГРП (ШРП) и среднего давления с установкой домовых газорегуляторных установок для одного или нескольких потребителей.

При переходе через автодороги газопровод прокладывается в гильзах из полиэтиленовых труб.

Подъезд автотранспорта к участкам строительства сети проектируемого газопровода осуществляется по существующим дорогам. Газопровод проектируется около существующих дорог за пределами линии застройки.

Выбранная трасса газовых сетей не предполагает сноса существующих строений и переноса сетей и инженерных сооружений.

Прокладка газопроводов предусматривается в основном подземная, вдоль существующих улиц и проездов на расстоянии от зданий, сооружений и инженерных коммуникаций в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» и СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Газопроводы среднего и низкого давления предусматриваются подземной прокладкой из полиэтиленовых труб в соответствии с СП 62.13330.2010 «Газораспределительные системы». Глубина прокладки подземных газопроводов, диаметр труб и нагрузки на ГРП уточняются специализированной организацией на последующих стадиях выполнения проектной документации по газоснабжению населенных пунктов. Предлагаемая схема газоснабжения не включает разработку внутриквартальных газовых сетей.

Подземную прокладку газопроводов следует осуществлять на глубине не менее 0,8 м до верха газопровода или футляра. В тех местах, где не предусматривается движение транспорта и

сельскохозяйственных машин, глубина прокладки стальных газопроводов допускается не менее 0,6 м.

При прокладке подземных газопроводов давлением до 0,6 МПа в стесненных условиях, на отдельных участках трассы, между зданиями и под арками зданий, а также газопроводов давлением свыше 0,6 МПа при сближении их с отдельно стоящими подсобными строениями (зданиями без постоянного присутствия людей) разрешается сокращать не более чем на 50% расстояния указанные в СП 62.13330.2011.

Надземные участки газопроводов в зависимости от давления следует размещать на опорах из негорючих материалов или по строительным конструкциям зданий и сооружений в соответствии с таблицей 3 СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы».

Транзитная прокладка газопроводов всех давлений по стенам и над кровлями общественных зданий, в том числе зданий административного назначения, административных и бытовых не допускается.

Запрещается прокладка газопроводов всех давлений по стенам, над и под помещениями категорий А и Б, кроме зданий ГНС и ГНП, определяемых нормами противопожарной безопасности. В обоснованных случаях разрешается транзитная прокладка газопроводов не выше среднего давления условным проходом до 100 по стенам одного жилого здания не ниже степени огнестойкости III, конструктивной пожарной опасности С0 и на расстоянии ниже кровли не менее 0,2 м. В обоснованных случаях транзитная прокладка газопроводов по территориям объектов, не газифицированных от данного газопровода, должна быть согласована с владельцем (правообладателем) данного объекта и эксплуатационной организацией.

Подземные газопроводы всех давлений в местах пересечений с автомобильными дорогами категорий I-IV, а также с магистральными улицами и дорогами следует прокладывать в футлярах. В других случаях вопрос о необходимости устройства футляров решается проектной организацией. Футляры должны соответствовать требованиям к прочности и долговечности.

Расстояния по горизонтали от мест пересечения подземными газопроводами железнодорожных путей, автомобильных дорог, магистральных улиц и дорог должны быть, не менее, м:

до мостов и тоннелей на железных дорогах общих сетей и внешних железнодорожных подъездных путях предприятий, автомобильных дорогах категорий I- III, магистральных улиц и дорог, а также до пешеходных мостов, тоннелей через них – 30, а для внутренних подъездных железнодорожных путей предприятий, автомобильных дорог категорий IV-V и труб – 15;

до зоны стрелочного перевода (начала остряков, хвоста крестовин, мест присоединения к рельсам отсасывающих кабелей и других пересечений пути) – 4 для трамвайных путей и 20 – для железных дорог;

до опор контактной сети – 3.

Допускается сокращение указанных выше расстояний по согласованию с организациями, в ведении которых находятся пересекаемые сооружения. При прокладке подземных газопроводов давлением до 0,6 МПа в стесненных условиях, на отдельных участках трассы, между зданиями разрешается сокращать не более чем на 50 %.

В местах пересечения газопроводов с подземными коммуникационными коллекторами и каналами различного назначения, теплотрассами бесканальной прокладки, а также в местах прохода газопроводов через стенки газовых колодцев газопровод следует прокладывать в футляре. Футляры для полиэтиленовых газопроводов всех давлений на территории поселений должны дополнительно устанавливаться на пересечении с подземными сетями инженерно-технического обеспечения, расположенными ниже трассы газопровода.

При пересечении с тепловыми сетями следует предусматривать прокладку газопроводов в стальных футлярах. Футляры для полиэтиленовых газопроводов всех давлений на территории поселений должны дополнительно устанавливаться на пересечении с подземными сетями инженерно-технического обеспечения, расположенными ниже трассы газопровода.

Подводные и надводные газопроводы в местах пересечения ими водных преград (реки, ручьи, водохранилища, каналы и т.п.) следует размещать на расстоянии по горизонтали от мостов в соответствии с таблицей 4 СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы».

Газопроводы на подводных переходах следует прокладывать с заглублением в дно пересекаемых водных преград. При необходимости по результатам расчетов на всплытие производят балластировку трубопровода. При пересечении несудоходных водных преград допускается прокладывать подводные газопроводы, изготовленные из труб с балластным покрытием в защитной оболочке заводского изготовления, без заглубления в дно, при условии подтверждения их пригодности для указанных целей в установленном порядке.

Высоту прокладки надводного перехода газопровода от расчетного уровня подъема воды или ледохода горизонт высоких вод (ГВВ) или ледохода (ГВЛ)] до низа трубы или пролетного строения следует принимать:

- при пересечении оврагов и балок – не ниже 0,5 м над ГВВ 5 %-ной обеспеченности;
- при пересечении несудоходных и неславных рек – не менее 0,2 м над ГВВ и ГВЛ 2 %-ной обеспеченности, но не менее 1 м над ГВВ 1 %-ной обеспеченности (с учетом нагона волны);
- при пересечении судоходных и славных рек — не менее значений, установленных нормами проектирования для мостовых переходов на судоходных реках.

Запорную арматуру следует размещать на расстоянии не менее 10 м от границ перехода или участков, подверженных эрозии или оползням. За границу перехода принимают места пересечения газопроводом горизонта высоких вод с 10 %-ной обеспеченностью.

В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения, вдоль трасс газопроводов и вокруг объектов газораспределительной сети устанавливается охранный зона в соответствии с утвержденными «Правилами охраны газораспределительных сетей» (территория с особыми условиями использования):

- вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метра с каждой стороны газопровода;
- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метра от газопровода со стороны провода и 2 метра с противоположной стороны;
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов (ГРП) - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов;

Границы охранных зон газораспределительных сетей и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, должны определяться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Для отдельно стоящих ГРП и ГРПБ рекомендуется предусматривать их оборудование проветриваемым ограждением высотой 1,6 м, выполненным из негорючих материалов.

При выносе из ГРП и ГРПБ части технических устройств они должны находиться в пределах ограждения конкретных ГРП и ГРПБ. Высоту ограждения в данном случае принимают не менее 2 м. Ограждение не должно выступать за пределы охранной зоны ГРП и ГРПБ.

Отдельно стоящие ГРП (кроме ГРУ) в поселениях должны располагаться на расстояниях от зданий и сооружений (за исключением сетей инженерно-технического обеспечения) не менее указанных в таблице 5, СП 62.13330.2010. Следует предусматривать подъезд к ГРП и ГРПБ автотранспорта.

На территории поселений в стесненных условиях разрешается уменьшение на 30 % расстояний от зданий и сооружений до пунктов редуцирования газа пропускной способностью до 10000 м³/ч.

6.2. Инженерная подготовка территории

Отвод дождевых и талых вод осуществляется с учётом существующего рельефа и вертикальной планировки по лоткам проезжей части в водоотводные канавы вдоль дорог и далее в коллекторы дождевой канализации.

Озеленение

Зеленые насаждения территории планировки являются частью единой системы зеленых насаждений.

Задачей озеленения является создание единой архитектурно-пространственной композиции объектов зеленых насаждений и значительное улучшение санитарно-гигиенических условий проживания для населения.

По функциональному назначению проектируемые объекты зеленых насаждений подразделяются на 3 группы:

1. зеленые насаждения общего пользования – озелененные территории, используемые для рекреации населения города (парки, городские сады, скверы, бульвары, озелененные территории улиц и т.д.);

2. зеленые насаждения ограниченного пользования – территории с зелеными насаждениями ограниченного посещения, предназначенные для создания благоприятной окружающей среды на территории предприятий, учреждений и организаций;

3. зеленые насаждения специального назначения – озеленение на территориях специальных объектов с закрытым для населения доступом.

На территории планировки возможно размещение зеленых насаждений общего пользования, ограниченного пользования и зеленых насаждений специального назначения. Данные зеленые насаждения высаживаются на территориях объектов строительства и, а так же на специально отведенных зонах размещения зеленых насаждений и объектов благоустройства.

7. Защита территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Мероприятия по инженерной подготовке и защите территорий должны быть обусловлены генеральным планом и связаны с природными условиями, а так же должны регулироваться выбором планировочных, конструктивных и инженерно-технических решений застройки.

Основными факторами риска возникновения чрезвычайных ситуаций являются опасности (как имевшие место, так и прогнозируемые с высокой степенью вероятности), на территории поселения и существенно сказывающиеся на безопасности населения:

- террористические;
- криминальные;
- коммунально-бытового и жилищного характера;
- техногенные;
- природные;
- эпидемиологического характера;
- экологические.

Факторы риска возникновения ЧС природного характера:

- паводковые подтопления в поймах озер, рек, ручьев;
- лесные пожары и весенние палы;
- ураганы, смерчи, град.

Для устранения или уменьшения техногенного воздействия на природные условия нужно предусматривать предупредительные меры:

- максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением системы отвода поверхностных вод;
- минимальную плотность сети подземных инженерных сетей и равномерное их размещение по площади.

Источниками ЧС техногенного характера на рассматриваемой территории могут считаться транспортные системы: автомобильные дороги.

Значительные ущербы и людские потери наносят пожары на объектах, в жилом секторе.

Аварии на автомобильном транспорте происходят по различным причинам, зависящим как от человеческого фактора (нарушение правил дорожного движения), так и от технического состояния дорожных путей (неровности покрытий с дефектами, отсутствие горизонтальной

разметки и ограждений на опасных участках, недостаточное освещение дорог и остановок общественного транспорта, качество покрытий – низкое сцепление, особенно зимой, и другие факторы).

Особенно значительные последствия ЧС при авариях на транспорте, перевозящем токсичные вещества (аммиак, хлор) и взрывопожароопасные вещества (бензин, мазут).

Охранная зона для автомобильных дорог I, II категорий – 100 м; III, IV категорий – 50 м.

При возникновении ЧС на газопроводе происходит выброс аварийно химически опасных веществ (АХОВ), что приводит к значительному ухудшению экологической обстановки, возникновению пожаров и загрязнению обширных территорий.

Тушение пожаров выполняется силами пожарных депо, расположенных на территории поселения.

Ответственность за проведение предусмотрительных мероприятий ЧС на автомобильном транспорте выполняется силами службы ГИБДД района.

Кроме того, к источникам ЧС техногенного характера относятся трансформаторные электроподстанции: взрывы трансформаторов, повреждение сетей, пожары, перебои в электроснабжении.

Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности должны учитывать:

- размещение пожаровзрывоопасных объектов на территории поселения: производственные и коммунальные объекты пожаровзрывоопасного характера предусматривать, как правило, за границей населенного пункта или с учетом воздействия опасных факторов пожара на соседние объекты защиты и др.;

- вопросы подъезда пожарных автомобилей к населенным пунктам с постоянным пребыванием жителей учитываются при проектировании транспортной инфраструктуры (автомобильные дороги) по территории поселения; подъезды к зданиям, сооружениям и строениям общественного, жилого, производственно-коммунального назначения должны проектироваться в соответствии с регламентами на стадии разработки проектов планировки территории НП;

- на территории НП и производственных объектов должны размещаться источники наружного противопожарного водоснабжения в соответствии с действующими нормами: наружные водопроводные сети с пожарными гидрантами и водные объекты, используемые для целей пожаротушения; допускается не предусматривать водоснабжение для наружного пожаротушения в ряде регламентированных отдельно стоящих учреждений обслуживания населения, производственных и сельскохозяйственных зданий и сооружений; вопросы детального проектирования наружного противопожарного водоснабжения решаются на стадии разработки проектов планировки.

Предусмотреть следующие мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности:

На стадии проектирования:

- проектируемую трассу газопровода выбирают в наиболее безопасном месте с допустимым приближением к существующим строениям, подземным и наземным коммуникациям;
- применение сертифицируемых в установленном порядке материалов и оборудования;
- использование запорной арматуры с герметичностью затворов.

При строительстве:

- для обеспечения качества сварных соединений газопровода выполняется контроль сварных стыков;

- предусмотреть ведение пооперационного контроля над всеми видами работ, производимыми на газопроводе, с обязательным документальным оформлением результатов контроля⁴

- после монтажа газопровода и запорной арматуры проводятся испытания на прочность и герметичность.

При эксплуатации:

- для предотвращения проникновения газа при аварии на подземном газопроводе в здания и сооружения, расположенные в радиусе 50 метров от газопровода, следует контролировать целостность герметизации всех коммунальных вводов в здания и сооружения;

- необходимо обеспечить регулярный обход трассы газопровода;

- выдавать разрешения на производство земельных работ в зоне эксплуатируемого газопровода и вести постоянный контроль над производством земельных работ в этой зоне при постоянном присутствии представительства эксплуатирующей организации.

Объектов культурного наследия на данной территории нет, мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не требуются.

8. Иные вопросы планировки территории

8.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории предусматривающего формирование новых или изменение (реконструкцию) существующих элементов планировочной структуры.

Основные технико-экономические показатели проекта

Таблица 8.1.1

/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Современное состояние	На расчетный год
.	Территория			
.1	В границах проектирования	га	0,1542	0,1542
.2	Территории вне границ элементов планировочной структуры	га	0,1189	0,1189
	в том числе территорий:			
.2.1	территории улиц, дорог, площадей, проездов	га	-	-
.2.2	территории зеленых насаждений озеленения и благоустройства с включением пешеходных дорожек		-	-
.2.3	прочие(территория общего пользования улично-дорожной сети)	га	-	-
.2.4	зеленых насаждений, выполняющих специальные функции		0	0
.2.5	тротуаров		0	0
.2.6	открытых площадок для хранения автомобилей, расположенных в территориях общего пользования		0	0
.3	В границах элементов планировочной структуры	га	0,0353	0,0353
	в том числе территорий:			
.3.1	территория жилого дома (жилых домов)		0,1189	0,1189
.3.2	территория объектов образования		0	0
.3.3	территория объектов коммунального хозяйства		0	0
.3.4	территория объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)		0	0
.3.5	территория промышленных объектов		0	0
.3.6	территория объектов торговли		0	0
.3.7	территория объектов науки		0	0

Проект планировки: материалы по обоснованию.

/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Современное состояние	На расчетный год
.3.8	территория объектов бытового обслуживания		0	0
.3.9	территория объектов транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок)		0	0
.3.10	территории общего пользования	га	0,0353	0,0353
.4	Землепользование:			
.4.1	Площадь застроенных земельных участков		0	0
.4.2	Площадь формируемых земельных участков	га	-	0,0353
.	Население	чел.	-	-
	в том числе		-	-
.1	Проживающие		-	-
.2	Работающие		-	-
.	Плотность застройки в границах красных линий	м ² общей площади/га	-	-
.	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения			
.1	Детские дошкольные учреждения *	мест	-	-
.2	Общеобразовательные учреждения *	мест	-	-
.3	Магазины продовольственных товаров	м ² торговой площади	-	-
.4	Магазины непродовольственных товаров	м ² торговой площади	-	-
.5	Предприятия общественного питания	мест	-	-
.6	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	-	-
.7	Раздаточные пункты молочной кухни	м ² общей площади	-	-
.8	Аптеки	объект	-	-
.9	Филиалы сбербанков	операционное место	-	-
.10	Приемные пункты прачечных самообслуживания	кг белья в смену	-	-
.11	Ремонтно-эксплуатационные службы	объект	-	-
.12	Помещения досуга и любительской деятельности	м ² нормируемой площади	-	-
.13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м ² площади пола	-	-
.14	Опорный пункт охраны порядка	м ² норм, площади	-	-
.15	Общественные туалеты	прибор	-	-
	Транспортная инфраструктура		-	-
.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	-	-

Проект планировки: материалы по обоснованию.

/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Современное состояние	На расчет- ный год
	в том числе:		-	-
.1.1	Магистральные улицы		-	-
	из них:		-	-
	общегородского значения регулируемого движения		-	-
.1.2	Проезды		-	-
	из них:		-	-
	Проезды существующие, обслуживающие внутриквартальную территорию		-	-
	Проезды проектные в границах территории общего пользования		-	-
.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	-
	в том числе:		-	-
	автобус		-	-
	троллейбус		-	-
	трамвай		-	-
.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	-	-
	в том числе:		-	-
	встроено-пристроенные подземные гаражи в границах земельных участков		-	-
	открытые автостоянки в границах земельных участков		-	-
	в открытых стоянках на территориях общего пользования в границах проектирования		-	-
	стоянки с гаражами боксового типа		-	-
	Инженерно-техническое обеспечение		-	-
.1	Водопотребление	куб.м/сут	-	-
.2	Водоотведение		-	-
.2.1	хозяйственно-бытовые стоки	куб.м/сут	-	-
.2.2	поверхностные стоки	куб.м/сут	-	-
.3	Электропотребление	кВА	-	-
.4	Расход газа	МДЖ в год	-	-
.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	МВт	-	-

II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.

Проект межевания разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105 и иной нормативно-технической документацией.

Подготовка проектов межевания территорий осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных планов земельных участков.

Сформированный земельный участок обеспечит:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории.

В процессе межевания решены следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости,
 - формирование земельных участков под новыми объектами недвижимости в сложившейся застройке,
 - установление границ земельных участков под планируемое строительство.
- В результате процесса межевания могут быть образованы:
- земельные участки под объектами недвижимости;
 - участки (территории) занятые улицами и проездами общего пользования;
 - участки линейных объектов инженерной инфраструктуры;
 - участки территории зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;
 - участки, предназначенные для перспективной застройки.
 - участки, предназначенные для реконструируемой застройки

Все проектируемые земельные участки сформированы на основании ранее разработанного проекта планировки.

1. Современное использование территории. Градостроительные регламенты.

Баланс современного использования территории.

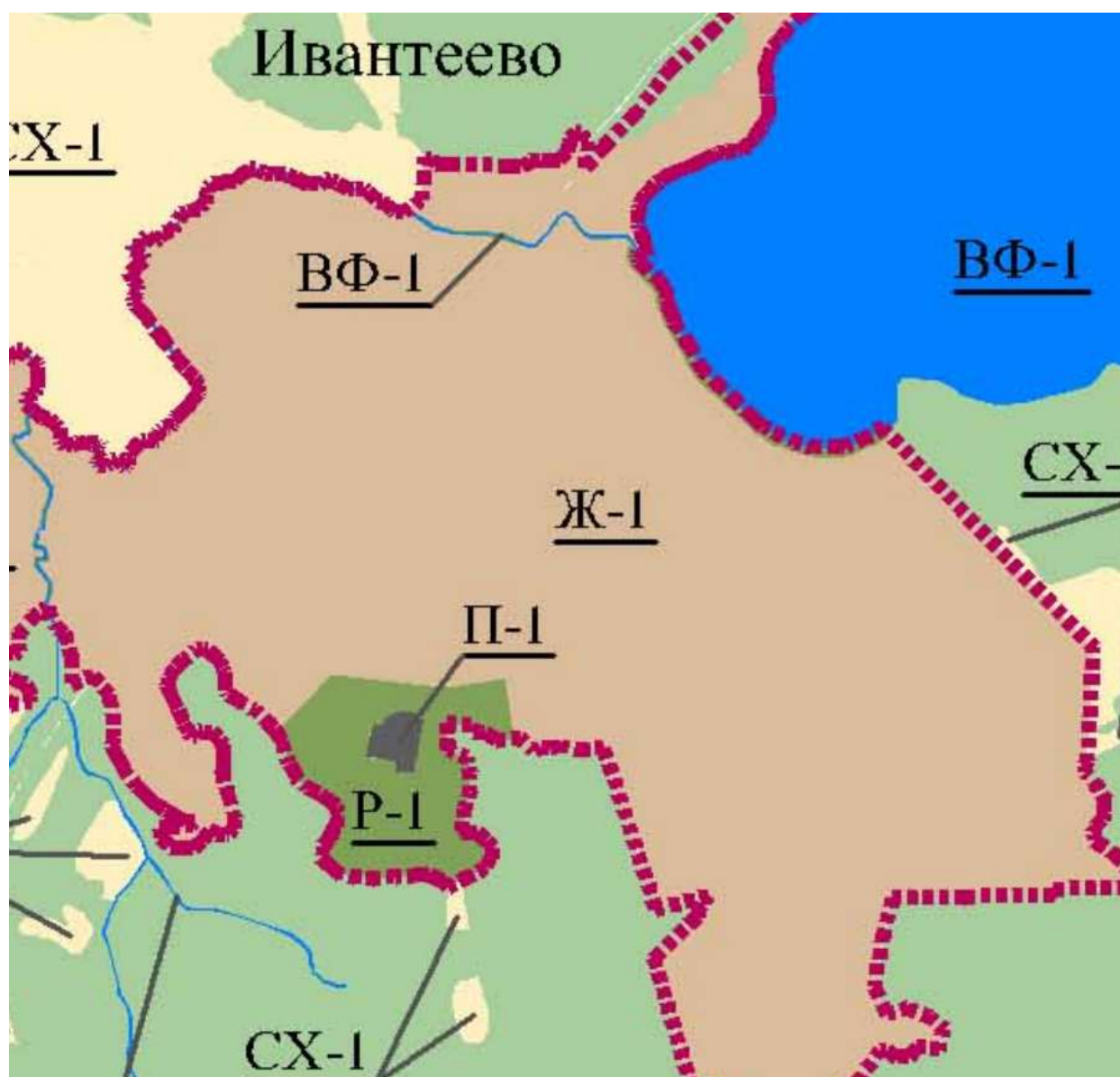
Таблица 1.1.1.

Посторонние землепользователи					Примечание
№ п/п	Кадастровый номер участка	Адрес (ориентир)	Вид использования	Уточненная площадь участка, кв. м	
1	53:03:0732001:93	Новг. обл., Валд. р-н, Ивантеевское СП	Для ведения личного подсобного хозяйства	329466	











В соответствии с правилами землепользования и застройки территория проекта планировки располагается в зоне индивидуальной усадебной жилой застройки.

Рисунок 1.1.1.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Ивантеевского сельского поселения.



Условные обозначения

	Граница Валдайского муниципального района
	Граница Ивантеевского сельского поселения
	Граница населенных пунктов
	Ж-1- зона индивидуальной усадебной жилой застройки
	СХ-1- зона сельскохозяйственных и прочих угодий
	П-1- зона предприятий и складов III-I классов опасности (санитарно-защитные зоны 50 м)
	Р-1- зона активного отдыха в парках
	СН - территории общего пользования специального назначения
	ЛФ-1- зона земель лесного фонда
	ВФ-1 -зона водного фонда

Виды разрешенного строительства и параметры застройки приведены в градостроительном регламенте.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов **не распространяется** на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты **не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Ж-1 Зона индивидуальной усадебной жилой застройки.

Зона индивидуального жилищного строительства выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья с низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения отдельно стоящих жилых домов усадебного типа, коттеджей этажностью не выше трех этажей с придомовыми участками, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Ж-1 Зона индивидуальной усадебной жилой застройки.			
п/п	Наименование вида разрешенного использования	од	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования			
1.	Для индивидуального жилищного строительства	.1	<ul style="list-style-type: none"> - размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); - выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; - размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	.2	<ul style="list-style-type: none"> - размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); - производство сельскохозяйственной продукции; - размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; - содержание сельскохозяйственных животных
3.	Обслуживание жилой застройки	.7	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.
4.	Объекты гаражного назначения	.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
5.	Общественное управление	.8	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность.
6.	Спорт	.1	Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
7.	Общее пользование водными объектами,	1.1	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание,

			использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)
8.	Земельные участки (территории) общего пользования	2.0	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
9.	Ведение огородничества	3.1	<ul style="list-style-type: none"> - осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; - размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции
Условно разрешенные виды использования			
10.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	.1.1	<ul style="list-style-type: none"> - размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
11.	Блокированная жилая застройка	.3	<ul style="list-style-type: none"> - размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
12.	Среднеэтажная жилая застройка	.5	<ul style="list-style-type: none"> - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для

			<p>постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше пяти надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);</p> <ul style="list-style-type: none"> - благоустройство и озеленение; - размещение подземных гаражей и автостоянок; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
13.	Объекты придорожного сервиса	.9.1	<ul style="list-style-type: none"> - размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); - размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; - размещение автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
14.	Отдых (рекреация)	.0	<ul style="list-style-type: none"> - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; - создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5</p>
15.	Специальное пользование водными объектами	1.2	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
Вспомогательные виды использования			
16.	Обслуживание автотранспорта	.9	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, не указанных в коде 2.7.1
17.	Обеспечение внутреннего правопорядка	.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
18.	Охрана природных территорий	.1	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за

			защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными
19.	Запас	2.3	Отсутствие хозяйственной деятельности

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж.1:

	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
	Площадь земельных участков	
.1	Для индивидуального жилищного строительства - минимальный размер земельного участка: - максимальный размер земельного участка:	0,04 га. 0,15 га.
.2	Для ведения личного подсобного хозяйства - минимальный размер земельного участка: - максимальный размер земельного участка:	0,04 га. 0,15 га.
.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - минимальный размер земельного участка (на одну квартиру, домовладение); - максимальный размер земельного участка принимается в расчете на 1000 чел.: - при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки без земельных участков; - при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки с земельными участками;	0,04 га 10 га 20 га
.4	Блокированная жилая застройка: - минимальный размер земельного участка (на одну квартиру, домовладение); - максимальный размер земельного участка принимается в расчете на 1000 чел.: - при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки без земельных участков; - при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки с земельными участками;	0,01 га 10 га 20 га
.5	Среднеэтажная жилая застройка: - минимальный размер земельного участка – (на одну квартиру, домовладение); - максимальный размер земельного участка принимается в расчете на 1000 чел.: - при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки без земельных участков; - при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки с земельными участками;	0,003 га 10 га 20 га
.6	Для индивидуальных гаражей: - минимальный размер земельного участка; - максимальный размер земельного участка.	18 кв.м 50 кв.м
	с другими видами разрешенного использования:	

	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
.7	- минимальный размер земельного участка; - максимальный размер земельного участка.	0,03 га 2 га
.8	Для огородничества: - минимальный размер земельного участка; - максимальный размер земельного участка.	0,02 га 0,04 га
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
.1	максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства и хозяйственными постройками:	40%
.2	максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями:	25%
.3	максимальный процент застройки земельного участка гаражами:	60%
.4	в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения	100 %
.5	с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас"	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" б) 0 % в иных случаях
.6	максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет:	60%
	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений	0 м
.2	для жилых домов	3 м
.3	для хозяйственных построек (бани, гаража и др.)	1 м
.4	для построек для содержания скота и птицы	4 м
.5	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража,	

	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
	бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее: допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.	6 м
.6	При отсутствии централизованной канализации расстояние: - от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее: - до источника водоснабжения (колодца) не менее:	12 м 25 м
	Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
.1	до красных линий улиц от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки	5 м
.2	до красных линий улиц от хозяйственных построек	5м
.3	до красных линий проездов от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки	3 м
.4	до красных линий проездов от хозяйственных построек	5м
.5	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений	0 м
.6	для дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций	25 м
.7	для других объектов капитального строительства	5 м
	Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования (парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др.) должна быть не менее	10 кв.м./чел
	Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства	
.1	Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать	3 этажа и не более 12 м.
.2	Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к условно-разрешенному виду разрешенного использования, не должна превышать от уровня	

	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
	земли до верха плоской кровли не более: до конька скатной кровли не более:	3,2 м. 4,5 м.
.3	Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать:	2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке
.4	Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более	до наиболее высокой части ограждения 2,0 м
	Максимальная площадь объектов капитального строительства	
.1	предприятий розничной торговли, предприятий общественного питания, учреждений культуры	500 м ²
.2	Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства (за исключением гаражей), отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать	75% от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном земельном участке
.3	Максимальная общая площадь открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать	50 м ²

Исходные данные предоставлены заказчиком.

Общие характеристики газопровода низкого давления:

- Длина газопровода составляет: 92 м.
- Площадь земельного участка на период строительства газопровода: 353 кв. м для

обеспечения размещения строительных механизмов, хранения отвала и резерва грунта, в том числе растительного.

С целью строительства инженерных коммуникаций для обеспечения устойчивого развития территории формируются земельные участки, предназначенные для строительства линейных объектов.

Формируемые земельные участки носят временный характер и после завершения строительства инженерных коммуникаций подлежат аннулированию и исключению из государственного кадастра недвижимости.

После завершения строительства линейный объект (газопровод среднего давления) будет располагаться на участке жилой застройки.

Проектом межевания формируются земельные участки под улично-дорожной сетью, которые предназначены для совместного использования дорогой для организации движения транспорта, а также инженерными коммуникациями для эксплуатации линий электропередач, связи, газоснабжения и т.д.

2. Особые условия использования территории

Охранные зоны газораспределительных сетей установлены на основании «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденным постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 года N 878.

Условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранной зоны, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

В случае расположения в охранных зонах газораспределительных сетей других инженерных коммуникаций, принадлежащих иным организациям, либо пересечения газораспределительных сетей с такими коммуникациями отношения эксплуатационной организации с организациями - собственниками указанных коммуникаций строятся на основании договоров, определяющих совместные действия по обеспечению безопасной эксплуатации этих сооружений, предупреждению аварий и чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий.

Земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются и могут быть использованы ими с учетом ограничений (обременений), устанавливаемых настоящими Правилами и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

Убытки, причиненные организации - собственнику газораспределительной сети или эксплуатационной организации в результате блокирования или повреждения газораспределительной сети либо в результате иных действий, нарушающих бесперебойную или безопасную работу газораспределительной сети, исчисляются и взыскиваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Юридические и физические лица, виновные в нарушении требований настоящих Правил, а также функционирования газораспределительных сетей, привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Ремонтно-охранные зоны сетей электричества установлены на основании требований «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160.

Размер ремонтно-охранных зон определен в соответствии с приложением «Требования к

границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства».

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ – 2 м;
- от 1 кВ до 20 кВ – 10 м;
- 35 кВ – 15 м;
- 110 кВ – 20 м.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

Ремонтно-охранные зоны сетей связи установлены на основании требований СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Размер ремонтно-охранных зон определен в соответствии с пунктом 12.35 (табл. 15) выше указанного СП и составляет - 0,6 м.

Ремонтно-охранные зоны сетей водопровода установлены на основании требований СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Размер ремонтно-охранных зон определен в соответствии с пунктом 12.35 (табл. 15) выше указанного СП и составляет – 5 м.

Данная информация отражена в графических материалах Проекта планировки Материалы по обоснованию: Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

ПРИЛОЖЕНИЯ



СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проектируемой территории
- планируемый газопровод

Функциональные зоны:

- зона жилой застройки
- зона инженерно-транспортной инфраструктуры

							Договор №13792		
							Проект планировки территории и проект межевания территории в составе проекта планировки территории для строительства газопровода среднего давления по адресу: Новгородская область, Валдайский р-н, д. Никольское, от ППШ №1 (к.д. ул. Октябрьская, 1.2.3)		
Имя	Фамилия	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Проект планировки Материалы по обоснованию	Страница	Лист
Рук. проекта	Рук. участка							ПП	1
Исполнел	Исполнел						Схема расположения элемента планировочной структуры	ООО "ТрафИнфо"	
УТВ.	Модель								
							М 1:500		

