

Проект планировки территории и проект межевания в составе проекта планировки территории для строительства газопровода низкого давления по адресу: Новгородская область, Валдайский р-н, д. Ивантеево, от ГРПШ №2 (ж.д. ул. Озерная д. 4,5,6)

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Пояснительная записка

Том 2

П

Исполнительный директор ООО «ГрафИнфо»

Л.В. Морякова

Руководитель проекта

Н.А. Румянцева

Содержание

Содержание.....	4
ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА	5
Состав авторского коллектива	6
Введение.....	7
I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ	8
1. Природная характеристика территории.....	8
2.2. Поверхностные воды.	8
2.3. Инженерно-геологические условия.....	8
2. Размещение в плане города. Современное использование территории.	9
2.1. Размещение в плане	9
2.2. Современное использование территории.	9
3. Формирование планировочной структуры. Красные линии.....	10
3.1. Планировочное решение.	11
3.2. Последовательность осуществления мероприятий предусмотренных проектом.....	11
3.3. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории.....	11
4. Сведения о линейном объекте и его краткая характеристика	12
4.1. Обоснование размещения линейного объекта на планируемой территории	12
4.2. Обоснование параметров линейного объекта, планируемого к размещению	13
4.3. Земельные участки линейных объектов.	13
4.4. Обоснование размещения линейного объекта с учетом особых условий использования территорий и мероприятий по сохранению объектов культурного наследия	14
5. Характеристики транспортного обслуживания	14
6. Характеристики инженерно-технического обеспечения	15
6.1. Газоснабжение.....	15
6.2. Инженерная подготовка территории.....	18
7. Защита территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера ..	19
8. Иные вопросы планировки территории	21
8.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории предусматривающего формирование новых или изменение (реконструкцию) существующих элементов планировочной структуры.....	21
II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	24
1. Современное использование территории. Градостроительные регламенты.	25
2. Особые условия использования территории	28
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	30

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	Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:500
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ		
Лист 3	Чертеж 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 №2 (ж.д. ул. Озерная д. 4,5,6) 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 IIВ.

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 556 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, и частично проходит по земельным участкам других собственников.

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 №2. Предусмотрена прокладка газопровода низкого давления до жилых домов.

Трасса газопровода проходит от ГРПШ №2, начиная от точки врезки до жилых домов 4,5,6 по улице Озерной, протяженностью 140,5 м.

Краткая характеристика газопровода среднего/низкого давления:

Длина планируемого газопровода низкого давления – 140,5 м

Площадь земельного участка на период строительства газопровода: 556 кв. м

4.3. Земельные участки линейных объектов.

Всего на территории проектирования выделено 2 временных земельных участка.

Трасса планируемого газопровода низкого давления проходит по двум земельным участкам. 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	12	Проходит по земельному участку с кадастровым номером 53:03:0000000:12851(14)
:ЗУ2	д.Ивантеево, ул. Озерная	для строительства линейных объектов-сети газоснабжения	544	

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

Гаражных комплексов в Ивантеево 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 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. 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 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.

6.2. 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.

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 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 представителя 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	0,2543	0,2543
.2	Территории вне границ элементов планировочной структуры	га	0,1987	0,1987
	в том числе территорий:			
.2.1	территории улиц, дорог, площадей, проездов	га	0,0042	0,0042
.2.2	территории зеленых насаждений озеленения и благоустройства с включением пешеходных дорожек		-	-
.2.3	прочие(территория общего пользования улично-дорожной сети)	га	0,0175	0,0175
.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	0,0556	0,0556
	в том числе территорий:			
.3.1	территория жилого дома (жилых домов)		0,1770	0,1770
.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
.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	0,0773	0,0773
.4	Землепользование:			
.4.1	Площадь застроенных земельных участков		0	0

/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Современное состояние	На расчетный год
.4.2	Площадь формируемых земельных участков	га	-	0,0556
.	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	-	-
	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		-	-

/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Современное состояние	На расчетный год
	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.

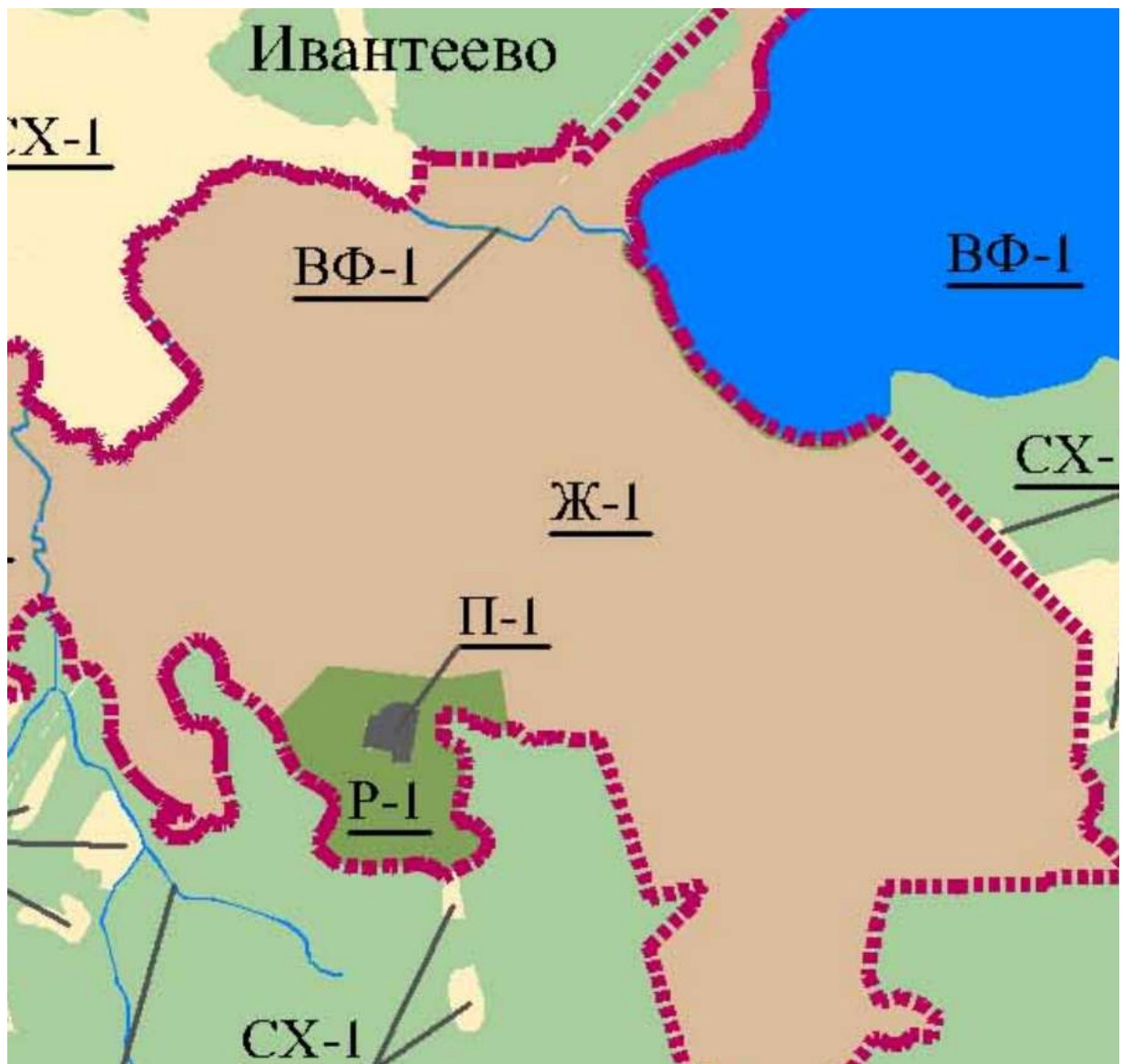
Таблица 1.1.1.

Посторонние землепользователи					Примечание
№ п/п	Кадастровый номер участка	Адрес (ориентир)	Вид использования	Уточненная площадь участка, кв. м	
1	53:03:0000000:12851(14)	Новг. обл., Валд. р-н, Ивантеевское СП	Для размещения газопроводов	69,6	
2	53:03:0000000:12851(9)	Новг. обл., Валд. р-н, Ивантеевское СП	Для размещения газопроводов	437,0	











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 индивидуальной жилой застройки предназначена для проживания в отдельно стоящих жилых домах с приусадебными земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты индивидуального жилищного строительства с земельным участком;
- блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками;
- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома не выше 5 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- начальные и средние общеобразовательные школы;
- магазины товаров первой необходимости;
- объекты религии;
- временные сооружения торговли;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением времени работы;
- дома приема гостей (домашние-гостиницы), мини-гостиницы;
- площадки для выгула собак.
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования 2-5 машино-мест;
- гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 1 участок;
- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- детские игровые площадки;
- сооружения связи, радиовещания, телевидения и спутниковой связи;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные);
- гаражи (индивидуальные и кооперативные) для хранения индивидуального автотранспорта в зоне среднеэтажной застройки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки (1-2 машино-места на индивидуальный земельный участок) на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства;
- гостевой жилой дом на земельном участке объекта и1080 индивидуального жилищного строительства;
- хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства;

78

- сады, огороды, теплицы, оранжереи, личное подсобное хозяйство на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства;
- индивидуальные бани, надворные туалеты на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства;
- противопожарные водоемы, резервуары;
- площадки для сбора мусора.
- места парковки на земельном участке многоквартирного дома, общественного или административно-управленческого здания.

Параметры

1. Минимальный размер участка для индивидуального жилого дома – 400 м², максимальный- 1500 м², включая площадь застройки. Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа - не более 0,7;
2. Минимальный размер участка для ведения личного подсобного хозяйства- 400 м², максимальный- 1500 м², включая площадь застройки. Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа - не более 0,67.
3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки
4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
5. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
6. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1), Санитарными правилами содержания населенных мест (N 469080).

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Высота зданий.
 - 3.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.
 - 3.2 Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м.
 - 3.3. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.
 - 3.4. Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.
4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
5. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота не более 1.8м.

Исходные данные предоставлены заказчиком.

Общие характеристики газопровода низкого давления:

- Длина газопровода составляет: 140,5 м.
- Площадь земельного участка на период строительства газопровода: 556 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 частично на территории общего пользования, частично на территории 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.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ