

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ХАРИТОНОВА АНГЕЛИНА ЕВГЕНЬЕВНА**

ОГРНИП 312301507100031 ИНН 301508205946

свидетельство 30 № 001384124 от 11.01.2012

юридический адрес: г. Астрахань, 414004, ул. С. Перовской, д. 113, кв. 50,

адрес офиса: г. Астрахань, ул. Бабушкина, д.7,

телефон: 89880695111, 89880695557, e-mail: angelxlina@vandex.ru

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

**для строительства линейного объекта улиц
Куликова, Сун Ят-Сена, 11 Кр. Армии в
Кировском районе г. Астрахани**

Дог № _____

**Проект планировки и межевания территории для строительства
линейного объекта в границах улиц Куликова, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр.
Армии в Кировском районе г. Астрахань**

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Кол-во листов
1	Пояснительная записка	13
2	Схема размещения проектируемого объекта в структуре города на карте зон ограничений градостроительной деятельности в границах проектируемого объекта)	1
3	План современного использования территории (опорный план) М 1:2000	1
4	План красных линий (разбивочный чертеж) М1:1000	1
5	Поперечный профиль улиц М 1:200	1
6	Схема организаций улично-дорожных движений М 1:1000	1
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:1000	1
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:1000	1
9	Чертеж границ земельных участков расположенных за красной линией застройки на кадастровой карте М 1:1000	1
10	Чертеж границ формируемых земельных участков (основной чертеж) М 1:1000	1
11	Каталог координат формируемого земельного участка	3
12	Каталог координат земельных участков общего пользования	8
13	Исходные данные	
13.1	Задание на разработку документации по планировке и межеванию территории	3
13.2	Письмо согласования Управление по строительству, архитектуре и градостроительству	1
14	Предпроектные документы:	
14.1	- постановление администрации города №7211-м от 18.11.2014	1
14.2	- технические условия на присоединение от 22.08.2014 №03-14\2 493	1

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

						Проект планировки и межевания территории для строительства линейного в границах улиц Куликова, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр. Армии в Кировском районе г. Астрахани			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Рук. работ						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Исполнит.	Харитонова							2	
							ИП Харитонова А.Е. 2014 год		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

«Проект планировки и межевания территории для строительства линейного объекта в границах улиц Куликова, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр. Армии в Кировском районе г. Астрахани» выполнен ИП Харитонов А.Е. по обращению ООО ПКФ «ЮГЭНЕРГО» в соответствии с постановлением мэра города Астрахани от 18.11.2014 № 7211-м.

Проект подготовлен ИП Харитоновой А.Е., регистрация в ИНФС по Кировскому району г. Астрахани, свидетельство 30 № 001384124 от 11.01.2012, квалификационный аттестат кадастрового инженера № 30-11-128.

При подготовке проекта планировки и межевания территории, разработанного в соответствии с нормативами градостроительного проектирования были определены:

1. Границы территорий общего пользования;
2. Схема организации улично-дорожной сети;
3. Границы земельного участка, предназначенного для размещения линейного объекта – газопровода.

Исходными данными по разработки проекта планировки для строительства линейного объекта в границах улиц Куликова, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр. Армии в Кировском районе г. Астрахань послужили:

- постановление Мэра города Астрахани от 18.11.2014 № 7211-м «О разработке документации по планировке и межеванию территории для строительства линейного объекта в границах улиц Куликова, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр. Армии в Кировском районе г. Астрахань»;

- задание на разработку документации по планировке и межеванию территории для строительства линейного объекта по улице Куликова, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр. Армии в Кировском районе г. Астрахань ;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инт. № подл.	Лист

-карта зон ограничений градостроительной деятельности;
 -схема планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры в составе генерального плана г. Астрахань.

Проект планировки разработан в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ
- Правила землепользования и застройки г. Астрахани;
- РДС30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ"

Графическая часть проекта выполнена на подоснове в масштабе 1:500, уменьшенной до масштаба 1:1000.

1. Размещение объекта в структуре города. Современное использование территории

Проектируемая территория расположена в Кировском районе г. Астрахани и ограничена улицами Куликова, Сун Ят-Сена, 11 Кр. Армии. В отношении территориального зонирования, в соответствии с Правилами землепользования и застройки, территория проектируемого объекта находится в зоне (Ж-3) – зона многоэтажной жилой застройки. Улица Куликова относится к категории-магистральная улица общегородского значения.

2. Климатическая характеристика и инженерно-геологические условия

В геоморфологическом отношении трасса находится в пределах равнинно-бугристой дельты Волги.

Грунты по проектируемой территории представлены суглинками и песками.

Направление и скорость ветра

Преобладающее направление ветра - восточное.

Максимальная скорость ветра повторяемостью 1 раз в 25 лет - 34 м/сек

Взам. инв. №						
	Подп. и дата					
Инв. № подл.						
	<i>Пояснительная записка</i>					
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Температура воздуха

Годовая температура воздуха плюс 9,4 °С, абсолютный максимум температуры воздуха плюс 40°С, абсолютный минимум 34°С. Расчетная температура воздуха самой холодной пятидневки минус 23°С.

Осадки и снежных покров

Среднее годовое количество осадков 182мм.

Средняя высота снежного покрова 14см.

Промерзание грунта

Нормативное 90 см, максимальное 120см.

3. Проектное решение

3.1. Планировочная структура и территории общего пользования и красные линии

Планировочно - транспортная структура разработана с учётом нормативных документов, на основании генерального плана города Астрахани, правил землепользования и застройки города и др. исходных данных.

Проектом предусмотрено сохранение улично-дорожной сети как ценного планировочного элемента данной территории в системе города.

Территории общего пользования выделяются красными линиями.

В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги и коридоры инженерных коммуникаций.

Красные линии установлены с учетом материалов Генерального плана г.Астрахани, «Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ», Комплексной транспортной схемы (КТС) г.Астрахани, а также с учетом фактически сложившейся застройкой территории, а также с учетом ранее утвержденных проектов планировки и межевания территории для строительства линейного объекта в границах улиц Зеленой, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр. Армии в Кировском районе города Астрахани, утвержденного постановлением мэра города Астрахани от 26.04.2013 № 3435-м; для реконструкции и расширения ул. Куликова от ул. Б. Алексева до ул. Латвийской в Кировском и Ленинском

Пояснительная записка

Лист

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

районах, утвержденного постановлением мэра города Астрахани от 11.04.2013 №2771.

3.2 Транспортная инфраструктура

Улично-дорожная сеть в проектируемых границах представлена улицами Куликова, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр. Армии.

Согласно Комплексной транспортной схемы (КТС) г.Астрахани, улицы в границах данной территории являются дорогами регулируемого движения городского значения улица Куликова – 1 класса, улицы Сун-Ят сена и 11-й Кр. Армии – 2 класса. Ширина красных линий для ул. 11-й Кр. Армии - принята в ранее разработанном Проекте планировке и межевания территории для смежного участка и составляет 40 м. Ширина красных линий для ул. Куликова - принята в ранее разработанном Проекте планировке и межевания территории для смежного участка и составляет 40 м.

Согласно материалов Генерального плана г.Астрахани основными мероприятиями по градостроительному развитию улиц местного значения в районах малоэтажной застройки является реконструкция проезжих частей и пешеходных путей сообщения на всем протяжении с целью приведения в соответствие нормам, повышения безопасности движения пешеходов и транспорта.

3.3. Инженерная инфраструктура

Технические зоны внеплощадочных сетей (водопровод, газопровод, теплотрасса, ЛЭП) частично сформированы в границах территории, используемой для эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры.

В границах проектных работ сформирована инженерная инфраструктура, включающая в себя сети:

- газопровод среднего давления (охранная зона 6,0 м);
- газопровод низкого давления (охранная зона 2,0 м)
- разводящие сети водопровода (охранная зона 5,0м);
- разводящие сети теплотрассы (охранная зона 5,0м);

Пояснительная записка

Лист

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

- разводящие сети канализации (охранная зона 5,0 м);
- ВЛЭП (охранная зона 20 м).

На дальнейших стадиях проектирования откорректировать прохождение инженерных коммуникаций на данной территории.

Проект трассы газопровода разработать с учетом безопасности эксплуатации сетей, на основании следующих нормативных документов:

- СП 62.13330.2011 "Газораспределительные системы";
- СП 42-101-2003 "Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб", а именно расстояние от проектируемого подземного газопровода:
 - до водопровода, не менее 1 м.;
 - до колодца канализации и трубы канализования, не менее 1,5 м.;
 - фундаментов опор воздушных ЛЭП - 5 м.

Проектируемая сеть наружного газопровода присоединена к действующему подземному газопроводу по ул. Куликовой в соответствии с техническими условиями на присоединение от.22.08.2014 №03-14/2493.

3.4. Размещение объекта в части ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

Город Астрахань включен в перечень исторических поселений федерального значения (основание: приказ Минкультуры России и Минрегиона России от 29.07.2010г. №418/339. Указом Президента РФ от 20 февраля 1995г №176 был утвержден перечень объектов исторического и культурного (общероссийского) значения, в котором в частности определены такие объекты на территории г. На территории г.Астрахани действует сводный перечень памятников истории и культуры. Ни один из объектов культурного наследия по вышеуказанному перечню на территории проектируемого объекта не располагается.

В настоящее время органы местного самоуправления в своей градостроительной деятельности руководствуются следующими документами:

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							<i>Пояснительная записка</i>	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

"Генеральный план развития города Астрахани до 2025года", разработанный ОАО "РосНИПИУрбанистики" (г.Санкт-Петербург) и утвержденный решением Городской Думы МО "город Астрахань" от 19.07.2007№82 (с изменениями, внесенными решениями Городской Думы от 16.04.2015№35);

- "Правила землепользования и застройки города "Город Астрахань", утвержденные решением Городской Думы МО от 28.08.2008№107 (в редакции решения Городской Думы от 31.07.2014 " №176), в которых в частности дано в ст. 20 "Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия".

Кроме того, по поручению Министерства культуры Астраханской области и по заказу АУ АО "Наследие" авторским коллективом ОАО ПИ "Астрахангражданпроект" был разработан в 2011 году "Проект охранных зон г. Астрахани.

Данный проект планировки и межевания территории для строительства линейного объекта в границах улиц Куликова, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр.Армии в Кировском районе г.Астрахани территориально располагается вне зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, при этом расстояние до границы этой зоны составляет 1.5 км, а до Астраханского Кремля 4 км. Следует отметить, что ул. Куликова не является визуальным ориентиром на Астраханский Кремль или другие объекты охраны федерального значения.

Памятники архитектуры, истории и культуры регионального значения на проектируемой территории отсутствуют.

3.5. Основные технико-экономические показатели по проекту

Формируемый участок для строительства линейного объекта- газопровода проходит землям общего пользования (технические зоны), по земельному участку с кадастровым номером 30:12:010433:61, находящемуся в собственности, по земельному участку застройщика с кадастровым номером 30:12:010433:88.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист	Пояснительная записка
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Границы формируемого земельного участка установлены по 2 м от оси проектируемого газопровода в каждую сторону.

Площадь планируемой территории для строительства сети газоснабжения дана из расчета использования планируемой территории на основании норм отвода земель с учетом принятых технических решений для строительства и эксплуатации данного проектируемого объекта потребность в земельных ресурсах приведена в таблице №1.

Таблица №1

Наименование показателей	Единицы измерения	Численное значение	%
общая площадь территории планировки	га	0,0661	100

Инв. № подл.						Взам. инв. №
Подл. и дата						Лист
<i>Пояснительная записка</i>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

4. Существующее состояние.

4.1. Размещение в структуре города Астрахань

В административном отношении проектируемая территория расположена в пределах границ землепользования МО «Город Астрахань» в Кировском районе г. Астрахани. Согласно Земельному кодексу категория земель проектируемой территории: *земли поселений (земли населенных пунктов)*.

4.2. Современное использование территории

Памятники архитектуры, истории и культуры на проектируемой территории отсутствуют.

Согласно карты зонирования г. Астрахани рассматриваемый участок расположен в зоне Ж-3 многоэтажной застройки выше 5 этажей на расстоянии 1,5 км от зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

С юго-западной стороны накладывается санитарно-защитная зона от ОАО «МРСК-Юга».

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Пояснительная записка						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

5. Проект межевания территории.

5.1 Проектные работы по межеванию территории.

Проект межевания разработан на планах, полученных путем уменьшения планов масштаба 1:500 до масштаба 1:1000. Система координат – местная г. Астрахани, система высот – Балтийская, отметки отрицательные.

Целью разработки проекта межевания является определение геодезических параметров (координат и площадей) проектных решений, предусмотренных данным проектом планировки.

Исходными данными для разработки проекта межевания территории для строительства линейного объекта в границах улиц Куликова, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр. Армии в Кировском районе г. Астрахани послужили:

- красные линии, разработанные в составе данного проекта планировки;
- красные линии, разработанные в составе предыдущих проектов планировки;
- кадастровые планы территорий (выписка из государственного кадастра недвижимости) и выписки ЕГРП на земельные участки, полученные в филиале Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Астраханской области.

Кадастровые планы территории прилагаются к проектной документации на CD диске.

Графические материалы по кадастровым планам территории приведены на чертеже – лист 9.

Разработка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки.

Территория, определенная техническим заданием для разработки проекта планировки и межевания для линейного объекта в границах улиц Куликова, Сун-Ят-Сена, 11-й Кр. Армии в Кировском районе г. Астрахани расположена в границах кадастровых кварталов: 30:12:010433, 30:12:010431, 30:12:010202, 30:12:010434.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			<i>Пояснительная записка</i>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Проект межевания территории включает в себя следующие материалы:

1. Чертеж границ формируемых земельного участка для строительства линейного объекта в масштабе 1:500 с определением координат поворотных точек границ и расчетом площадей участков;

2. Каталоги координат красных линий;

3. Технико-экономические показатели проекта межевания.

На чертеже формируемого земельного участка показаны:

1. Границы кадастровых кварталов и их номера;

2. Границы земельных участков, внесенных в Государственный кадастр недвижимости и их номера;

3. Границы формируемых земельных участков и их номера;

4. Границы частей уточненных земельных участков, границы которых выходят за пределы красных линий.

5. Каталог координат проектируемого земельного участка помещен на чертеже границ формируемого земельного участка;

6. Каталоги координат красных линий помещены на плане красных линий.

7. Каталоги частей земельных участков, границы которых выходят за пределы красных линий помещены на чертеже границ земельных участков, расположенных за пределами красных линий застройки.

8. Каталоги земельных участков, сведения о которых содержатся в Государственном кадастре недвижимости прилагаются в форматах pdf и xml на диске.

По данным государственного кадастрового учета, в границах проектных работ, отсутствуют зоны действия публичных и частных сервитутов. Проектом планировки, в границах проектных работ, установление зон публичных сервитутов не предусмотрено.

По данным кадастровых планов территории установлено, что в проектируемых границах:

1) имеются земельные участки, границы которых уточнены в государственном кадастре недвижимости;

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

						<i>Пояснительная записка</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

2) имеются земельные участки, стоящие на кадастровом учете декларативно (границы подлежат уточнению);

3) охранные зоны.

Красные линии, разработанные данным проектом планировки затрагивают интересы собственников некоторых земельных участков.

Непосредственно в рамках данного проекта рассматривается участок под строительство трассы подземного газопровода.

Весь участок под строительство проектируемого газопровода разбит на 3 части:

- Часть 1 (30:12:010433:88:3У1) расположена в пределах кадастрового квартала 30:12:010433 в границах земельного участка 30:12:010433:88, площадью 138 м²;
- Часть 2 (30:12:010433:61:3У1) расположена в пределах кадастрового квартала 30:12: 010433 в границах земельного участка с кадастровым номером 30:12:010433:61, площадью 303 м²;
- Часть 3 (:3У1) расположена в пределах кадастровых кварталов 30:12:010433(земли общего пользования) и 30:12:010431 (земли общего пользования), площадью 220 м².

Рекомендации:

По окончании строительства линейного объекта (газопровода), в соответствии с п. 18 постановления Правительства от 20. 11 2000г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей», в пределах охранной зоны газопровода, необходимо выполнить кадастровые работы по формированию частей земельных участков, входящих в охранную зону, их государственному кадастровому учету с присвоением учетных кадастровых номеров в Едином государственном реестре земель и государственной регистрации обременений (сервитутов) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Составила: /Харитоновна А.Е./

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Пояснительная записка						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Пояснительная записка

Лист