

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	2
Раздел 1. Краткие сведения о проектируемом объекте	4
Раздел 2. Положения о планировке территории	5
2.1 <i>Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения</i>	<i>5</i>
2.2 <i>Положения о характеристиках планируемого развития территории</i>	<i>6</i>
Раздел 3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	7
Раздел 4. Проект межевания	8
4.1 <i>Предоставление земельного участка</i>	<i>9</i>
4.2 <i>Ведомость координат поворотных точек границ участка</i>	<i>10</i>
Раздел 5. Приложения графические	15

Введение

Для разработки проектной документации, необходимым условием является наличие разработанных и утверждённых в установленном законом порядке документов по планировке территории, предполагающей расположение проектируемого объекта. В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, применительно к линейным объектам такими документами являются проект планировки территории и проект межевания территории.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) 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.

Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ.

Проект планировки с проектом межевания территории по объекту «Строительство в с. Хоз водопровода с устройством общественных колонок на улицах» разработан ООО "РОТАРИ-2000" (г. Южно-Сахалинск).

Основанием для разработки проекта являются:

- Техническое задание на оказание услуг по проектированию объекта «Строительство в с. Хоз водопровода с устройством общественных колонок на улицах»;

Основой для разработки проекта послужили топографические планы М 1:500, в составе, обеспечивающем непрерывное покрытие планируемой территории.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно- правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 г.;
- Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
- Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г.;
- Лесной кодекс Российской Федерации № 200-ФЗ от 04.12.2006 г.;
- Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. №74 (ред. от 09.09.2010г.), (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995);

- «Свод правил СП 42.13330.2011 Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений», Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820.

Раздел 1. Краткие сведения о проектируемом объекте

Проектом предусмотрено строительство в селе Хоэ сети наружного кольцевого водопровода с устройством уличных водоразборных колонок ВК-4, предназначенных для ручного водоразбора непосредственно из наружной сети.

Водоразборные колонки устанавливаются в колодцах Вк. Радиус действия водозаборной колонки следует принимать не более 100 м. Вокруг водозаборной колонки следует предусматривать отмостку шириной 1 м с уклоном 0,1 от колонки.

Монтаж систем водопровода предусматривается из полиэтиленовых напорных труб марки ПЭ100 SDR11 Ø50-110 по ГОСТ 18599-2001. На участке пересечения реки Гроссовая предусмотрено устройство дюкера из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 диам. 57х3-110х4мм, с изоляцией весьма усиленного типа. Дюкер прокладывается в две нитки с устройством на обоих концах трубопроводов камер переключения с запорной арматурой. В камерах и колодцах запроектирована отключающая арматура фирмы АДЛ.

Сведения о составе грунтов и грунтовых условиях приводятся в Техническом отчёте по инженерным изысканиям 01-19-278-ИГЛ-ПЗ .

Глубина промерзания– 220 см.

Общая протяженность проектируемого водопровода составляет:

- Трубопровод из полиэтиленовых напорных труб ПЭ100 SDR11 питьевая Ø110 – 4180 м.
- Трубопровод из полиэтиленовых напорных труб ПЭ100 SDR11 питьевая Ø50 – 1400 м.
- Трубопровод из полиэтиленовых напорных труб ПЭ100 SDR11 питьевая Ø280 – 130 м.
- Трубопровод из полиэтиленовых напорных труб ПЭ100 SDR11 питьевая Ø315 – 220 м.
- Трубопровод из стальных электросварных труб Ø110 – 70 м.
- Трубопровод из стальных электросварных труб Ø57 – 400 м.

Колодцы на сетях водопровода запроектированы согласно Т.П. 901-09-11.84. Сборные железобетонные элементы для колодцев приняты по серии 3.900.1-14. Марка бетона для железобетонных конструкций принята: по морозостойкости-F100, по водонепроницаемости-W8

Раздел 2. Положения о планировке территории

2.1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

Проектируемые объекты в административном отношении находятся на территории села Хоэ городского округа "Александровск-Сахалинский район"

Земли, по которым прокладывается проектируемый водопровод, относятся к землям населенного пункта.

Земельный участок под строительство водопровода выделен для временного краткосрочного пользования на период строительства.

Проектируемым сооружением по объекту «Строительство в с.Хоэ водопровода с устройством общественных колонок на улицах» являются сети наружного кольцевого водопровода с устройством уличных водоразборных колонок ВК-4, предназначенных для ручного водоразбора непосредственно из наружной сети

2.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории

2.2.1 Развитие территории

Проектным решением предусматривается размещение линейного объекта – хозяйственной территории, подлежащая планировке, расположена в границах села Хоэ. Планировка территории осуществляется в соответствии с проектом Генерального плана села Хоэ и проектом «Правила землепользования и застройки городского округа «Александровск-Сахалинский район» II этап села Виахту, Михайловка, Мгачи, Хоэ, Трамбаус, Танги, Арково, Арково-Берег, Чеховское, Дуэ, Мангидай, Корсаковка».

В проекте планировки проектируемые «красные линии» не устанавливаются. Установленные красные линии, на момент разработки проекта планировки, отсутствуют. Красные линии, подлежащие отмене, в рамках данного проекта, также отсутствуют.

Проектом обеспечивается устойчивое развитие территории. Устанавливаются границы зон планируемого размещения объекта инженерной инфраструктуры.

В процессе разработки проекта планировки устанавливаются следующие параметры территории:

площадь территории в границах проектирования – 12,1025га;

площадь территории в границах временного отвода объекта инженерной инфраструктуры ЗУ1 – 1,5678 га;

площадь проектируемого отвода территории очистной станции питьевой воды ЗУ2 – 0,7777га

2.2.2 Установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования в пределах отдельных земельных участков (электро -, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, что должно подтверждаться при согласовании проектной документации.

2.2.3 Сведения о земельных участках, изымаемых во временное (на период строительства) и постоянное пользование; сведения о категории земель, на которых располагается объект строительства.

Земли, по которым прокладывается проектируемый водопровод, относятся к земли поселений (земли населенных пунктов) села Хоэ.

Земельный участок под строительство водопровода выделен для временного краткосрочного пользования на период строительства.

Общая площадь испрашиваемых земель на период строительства составляет ЗУ1 - 1,5678 га. и ЗУ2 - 0,7777 га.

Охранная зона проектируемого водопровода - 5 метров (по 5 метров в обе стороны от проектируемого водопровода)

Санитарно-защитная зона проектируемого водопровода -10 метров (по 10 метров в обе стороны от проектируемого водопровода), согласно СанПиН 2.1.4.1110.

В состав проекта помимо самой сети водопровода, входят следующие проектируемые сооружения:

- Очистная станция питьевой воды (№1 по генплану),
- Надскважинные павильоны (№2/1 и №2/2 по генплану),
- Неотапливаемый склад ЗИП (№3 по генплану),
- Аварийный дизель-генератор (№4 по генплану),
- Резервуары чистой воды (РЧВ) (№5/1 и №5/2 по генплану)

Проектом предусматривается использовать существующие автомобильные дороги для подъезда к участку работ и временные внутривозрадные проезды в границах полосы отвод

Проектом предусмотрено перемещение разрабатываемого грунта для хранения во временные отвалы, расположенные возле места производства работ.

Схема отвода земель для строительства водопровода представлена на чертежах 59-7.901-19.19-ППТ (листы 1.1-2.2).

Таблица 1 – Экспликация земельных участков, пресекаемых границей временного землеотвода

Кадастровый номер	Категория земель	Адрес (местоположение) объекта	Правообладатель	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Ограничение (обременение) прав	Площадь, м2
65:20:000000 0:375	Земли населенных пунктов	Сахалинская область, р-н Александровск-Сахалинский, с Хоэ	Городской округ "Александровск-Сахалинский район" Сахалинской области	Собственность 65:20:0000000:375-65/028/2018-2 18.09.2018 01:11:24	не зарегистрировано	67447 +/- 65
65:20:000000 9:570	Земли населенных пунктов	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл, р-н Александровск-Сахалинский, с Хоэ, пер Комсомольский, д 3.	Муниципальное бюджетное учреждение здравоохранения Сахалинской области "Александровск-Сахалинская центральная районная больница", ИНН: 6502002443, ОГРН: 1026501180001	Постоянное (бессрочное) пользование 65-65-08/004/2013-002 11.09.2013 00:00:00	не зарегистрировано	1960 +/- 15
65:20:000000 9:1	Земли населенных пунктов	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская область, р-н. Александровск-Сахалинский, с. Хоэ, ул. Дорожная, д. 2.	Российская Федерация	Собственность 65-65-08/004/2011-076 15.03.2011 00:00:00	-	1298 +/- 25
65:20:000000 9:700	Земли населенных пунктов	694434, Сахалинская область, р-н Александровск-Сахалинский, с Хоэ, ул Лесная	-	-	-	14936 +/- 43
65:20:000000 9:694	Земли населенных пунктов	Сахалинская область, Александровск-Сахалинский район, с. Хоэ	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "АЛЕКСАНДРОВСК-	Постоянное (бессрочное) пользование 65:20:0000009:694-65/028/2019-1 16.09.2019 03:14:12	не зарегистрировано	3320 +/- 20

			САХАЛИНСКИЙ РАЙОН", ИНН: 6502004200, ОГРН: 1026501181563			
65:20:000000 0:396	Земли населенных пунктов	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская область, р-н Александровск-Сахалинский, автомобильная дорога Мгачи-Виахту в с. Хоэ..	-	-	-	2408 +/- 24
65:20:000000 9:697	Земли населенных пунктов	694434, Сахалинская область, р-н Александровск-Сахалинский, с Хоэ, ул Лесная	-	-	-	3413 +/- 20
65:20:000000 9:699	Земли населенных пунктов	694434, Сахалинская область, р-н Александровск-Сахалинский, с Хоэ, ул Дорожная	-	-	-	4752 +/- 24

Раздел 3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение	Примечание
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Площадь территории в границах проектирования	га	12,1025	
1.2	Площадь территории в границах временного землеотвода ЗУ1 планируемого размещения объекта	га	1,5678	
1.3	Площадь проектируемого отвода территории очистной станции питьевой воды ЗУ2	га	0,7777	
2	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
2.1	Протяженность подъездных автомобильных дорог	м	-	
3	ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ			
3.1	Протяженность водопровода, всего	м	6400	
	в том числе:			
	Ø110мм	м	4180	
	Ø50мм	м	1400	
	Ø280мм	м	130	
	Ø315мм	м	220	
	Ø110мм	м	70	
	Ø57мм	м	400	
3.2	Колодцы из сборного железобетона, всего	шт.	27	

Раздел 4. Проект межевания

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

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

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 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.

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.

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах проектирования, согласно проекту планировки территории.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры (дороги, улицы, проезды).

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территории общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии

электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

В проекте планировки территории, проектируемые «красные линии» не устанавливаются.

Установленные красные линии, на момент разработки проекта планировки, отсутствуют. Красные линии, подлежащие отмене, в рамках данного проекта, также отсутствуют.

Чертеж межевания территории 59-7.901-19.19-ПМТ разработан на основании выданного заказчиком топоплана масштаба 1:500

На чертеже межевания территории отображены сформированные земельные участки, необходимые на период строительства объекта.

4.1 Предоставление земельного участка

Общая площадь испрашиваемых земель на период строительства составляет ЗУ1- 1,5678 га. и ЗУ2 – 0,7777 га.

При проектировании водопровода принимаем ширину полосы отвода земель ЗУ1 – 3 метра в некоторых местах идет сужение до 2 метров. Отвод территории ЗУ2 для проектируемых зданий: сооружения очистная станция питьевой воды (№1 по генплану), надскважинные павильоны (№2/1 и №2/2 по генплану), неотапливаемый склад ЗИП (№3 по генплану), аварийный дизель-генератор (№4 по генплану) и резервуаров чистой воды (РЧВ) (№5/1 и №5/2 по генплану) осуществляется по границе проектируемого ограждения.

При инструментальном выносе границ в натуру и составлении межевого плана земельных участков для постановки на кадастровый учет, будет произведено уточнение и согласование смежных границ землепользователей и площадей земельных участков, испрашиваемых к застройке.

Таблица 2

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешённого использования земельного участка	Примечание
1	2	3	4	5
Границы образуемых земельных участков				
:ЗУ1	---	15678	---	
:ЗУ2	---	7777	---	

4.2 Ведомость координат поворотных точек границ участков

4.2.1 Ведомость координат поворотных точек границ участков, занимаемых на период строительства

Таблица 3

ЗУ1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	87873.2929	81903.4256
2	87874.981	81905.9056
3	87994.6234	81824.4669
4	87996.0509	81819.8662
5	88022.3869	81895.744
6	88024.8358	81893.7654
7	88032.5362	81902.4385
8	88032.0099	81903.0054
9	88034.437	81900.0984
10	88036.8196	81897.1652
11	88037.1427	81907.77
12	88038.4119	81906.314
13	88041.3783	81902.911
14	88042.451	81901.6805
15	88174.5372	81996.1022
16	88173.3823	81997.5239
17	88177.2995	81992.7015
18	88178.1236	81991.687
19	88178.4467	82002.2917
20	88180.4452	81999.9991
21	88182.4343	81997.7173
22	88183.755	81996.2022
23	88194.5859	82009.3263
24	88195.233	82006.1593
25	88197.69	82007.9279
26	88207.2824	82015.2965
27	88205.6598	82017.8331
28	88216.1306	81988.4635
29	88218.5901	81985.8675
30	88229.2306	81974.6362
31	88226.0434	81973.6384
32	88225.8832	81952.727
33	88222.6917	81951.7014
34	88288.6606	81884.1391
35	88290.8071	81886.235
36	88236.4432	82072.6047
37	88239.2461	82071.4309
38	88254.4821	82101.6157

39	88255.4729	82097.5277
40	88351.703	82043.4747
41	88352.517	82039.4923
42	88374.9631	82070.3725
43	88376.7652	82072.8518
44	88374.7076	82075.1234
45	88406.8988	82114.308
46	88404.4721	82116.0719
47	88448.3139	81989.3905
48	88449.8264	81992.1894
49	88216.9447	82043.85
50	88214.6992	82044.5501
50/1	88217.5178	82055.1568
50/2	88217.551	82057.8129
51	88239.806	82129.881
52	88236.9465	82130.8015
53	88335.19	82389.3455
54	88337.8354	82387.8615
55	88345.5563	82386.5967
56	88280.8028	82422.1484
57	88281.7659	82425.0709
58	88261.5829	82423.9583
59	88262.1425	82426.9189
61	88234.5928	82434.8328
62	88232.0421	82441.8368
63	88234.0195	82445.2483
64	88224.1106	82451.2247
65	88222.3707	82448.34
66	88219.2756	82450.1265
67	88221.5259	82452.3768
68	88216.8927	82457.01
69	88216.0629	82456.2259
70	88212.0697	82452.1871
71	88210.1113	82450.2287
72	88214.9635	82445.8144
73	88217.0794	82447.9303
74	88220.821	82445.7706
75	88219.2168	82443.1108
76	88223.1321	82440.8228
77	88232.3294	82432.3616
78	88230.0231	82438.3535
79	88229.3696	82437.226
80	88227.1852	82438.4341
81	88217.8506	82421.5572
82	88212.2427	82421.2236
87	88204.0435	82468.945
88	88205.3263	82470.2278
89	88200.72	82474.888
90	88197.6481	82471.8161
91	88195.5259	82469.6939

92	88193.9179	82468.0859
93	88198.7701	82463.6715
94	88200.0281	82464.9296
95	88193.6775	82476.0178
96	88186.807	82478.9204
97	88135.3772	82529.4171
98	88133.6343	82527.6214
99	88089.6189	82577.859
100	88083.526	82580.6686
101	88063.306	82610.7204
102	88061.2821	82612.9408
103	88060.0996	82609.9251
104	88020.0784	82652.1382
105	88017.6214	82650.3349
106	88003.88	82678.3571
107	88006.5736	82679.678
108	88103.9199	82647.7978
109	88105.3765	82645.1137
110	88271.28	82698.0899
111	88268.5506	82700.3676
112	88277.9997	82773.1248
113	88280.6519	82770.2528
114	88317.0494	82775.0624
115	88317.0116	82772.0569
116	88355.9118	82772.1532
117	88355.4347	82769.1805
118	88397.2599	82761.8778
119	88396.0056	82759.0982
120	88441.892	82731.0643
121	88438.8421	82729.5244
122	88437.7316	82598.5621
123	88434.7515	82599.2448
124	88421.8505	82570.2822
125	88425.1372	82570.288
126	88423.4924	82567.5281
127	88395.2267	82536.8459
128	88398.0643	82535.5934
129	88391.6317	82495.4492
130	88388.3383	82493.8569
131	88402.9618	82489.0933
132	88401.4941	82486.4768
133	88448.2116	82560.6181
134	88445.2116	82558.6226
135	88448.2116	82552.7142
136	88445.2116	82550.4154
137	88441.9649	82335.4676
138	88440.7936	82333.259
139	88544.0734	81974.3262
140	88547.4247	81976.836
141	88546.6042	81970.5194

142	88543.3184	81968.5132
143	88566.9278	81963.2083
144	88568.7987	81961.3418
145	88565.8092	81960.4225
146	88566.1548	81930.8374
147	88569.0735	81937.8156
148	88562.4089	81880.027
149	88560.3185	81880.2313
149/1	88558.7925	81877.0472
150	88550.4801	81816.9242
151	88546.8599	81813.9242
152	88632.3796	81813.9242
153	88631.8212	81816.9242
154	88795.9898	81877.0177
155	88794.7218	81879.744
156	88869.267	81917.2969
157	88867.5109	81919.755
158	88904.7169	81949.5417
159	88903.0031	81952.0383
160	89026.3598	82010.5865
161	89023.8816	82012.6994
162	89056.3233	82105.3431
163	89054.8259	82110.5578
164	89062.5182	82136.0211
165	89060.818	82140.2317
166	89091.3913	82218.1945
167	89088.518	82219.057
168	89102.3794	82254.7972
169	89099.4802	82255.5735
170	89114.5008	82306.1947
171	89110.9666	82304.2788
172	89011.2763	82340.1786
173	89012.3156	82342.993
174	88905.0972	82383.579
175	88904.0996	82380.7489
176	88864.5568	82396.8308
177	88863.8683	82393.8996
178	88840.8629	82400.303
179	88842.515	82397.0289
180	88839.033	82397.9222
181	88850.3241	82374.4041
182	88847.2973	82373.9785
183	88846.1691	82296.0182
184	88843.0161	82293.21
185	88850.5656	82292.7368
186	88853.4853	82295.5597
187	88853.9655	82278.9392
188	88850.9817	82278.3375
189	88861.2401	82260.1321
190	88858.4421	82259.0499

191	88818.0643	82416.3176
192	88816.6823	82413.6222
193	88693.1356	82459.8346
194	88692.3111	82456.9449
195	88649.1604	82466.6243
196	88650.2753	82469.4487
197	88647.3358	82470.2651
198	88646.2782	82467.4572
199	88636.3734	82420.4086
200	88633.556	82421.4758
201	88606.9364	82360.024
202	88604.2206	82361.2991
203	88663.3296	82503.0711
204	88665.4706	82500.6167
205	88736.3078	82523.8871
206	88733.9549	82526.2719
207	88741.0003	82546.7843
208	88743.8376	82545.8098
209	88622.7577	82479.0538
210	88620.8323	82476.5562
211	88606.8835	82502.2226
212	88604.9565	82499.7274
213	88520.9496	82533.1224
214	88520.0504	82530.2576
215	88574.3532	81989.1705
216	88571.6115	81986.674
217	88584.1197	82094.7145
218	88581.6303	82094.9448

ЗУ2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	88191.5116	82419.9652
2	88178.8051	82394.3437
3	88161.3810	82337.7850
4	88243.5866	82307.2689
5	88265.9989	82378.9364
6	88243.0886	82387.2298
7	88242.2762	82415.2576
8	88224.1741	82421.9079

Раздел 5.
Приложения графические