



ООО «Региональный кадастровый центр»

Проект планировки и проект межевания территории,

«Строительство тепловых сетей для обеспечения перевода тепловых нагрузок пяти локальных котельных на Сакмарскую ТЭЦ». (Этап 5: Строительство тепловых сетей и ЦТП

Том I

Основная часть

Директор

И. М. Новичков

Инженер-проектировщик

И. И. Файзуллин

Оренбург
2018

01 Состав проекта

Основная часть

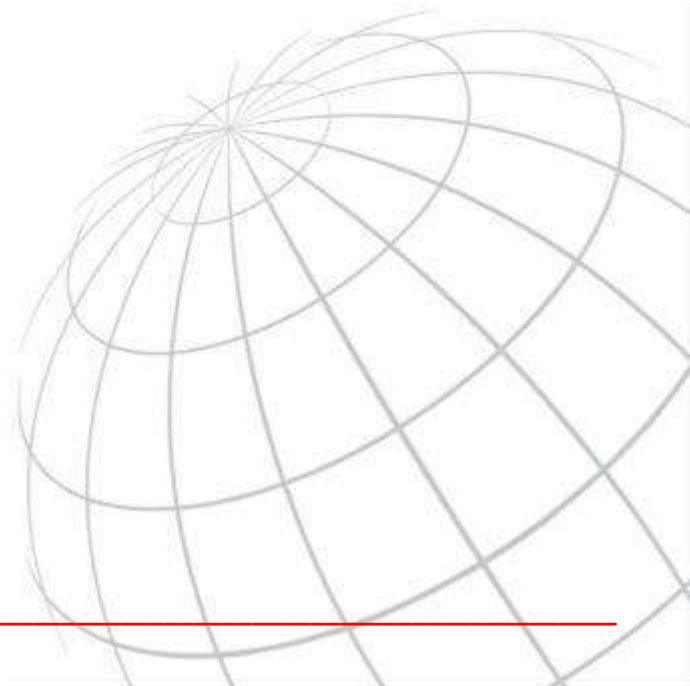
1. **Раздел 1.** Проект планировки и проект межевания территории. Графическая часть.
2. **Раздел 2.** Положение о размещении линейных объектов.

Материалы по обоснованию

3. **Раздел 3.** Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическая часть.
4. **Раздел 4.** Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка.

Электронная версия проекта

5. Текстовая часть в формате *.docx.
6. Графическая часть в виде файлов *.dwg, *.tab.
7. Графическая часть в виде растровых изображений (*.jpg, *.png).



Состав графической части проекта

№ п/п	Наименование	№ ли-ста
	Проект планировки и проект межевания территории. Графическая часть.	
1	Чертёж красных линий, М 1:1000	1
2	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, М 1:1000	2
3	Чертёж межевания территории, М 1:1000	3
4	Чертёж межевания. Участки, М 1:1000	4
	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическая часть.	
5	Схема расположения элементов планировочной структуры, б/м	1
6	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки, М 1:1000	2
7	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000	3

* Перечень отсутствующих схем:

№	Наименование	Причина
1	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов	Отсутствие подлежащих переносу (переустройству) линейных объектов
2	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	Выполняется в случае подготовки проекта планировки территории, предусматривающего размещение автомобильных дорог и (или) железнодорожного транспорта
3	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	Выполняется в случаях, установленных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства. Проектируемый линейный объект прокладывается подземно, не нарушая рельеф
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	Разрабатывается в случае наличия объектов культурного наследия в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
5	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Отсутствие границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
6	Схема конструктивных и планировочных решений	Отсутствие конструктивных и планировочных решения

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения линейных объектов.....	6
Перечень населенных пунктов, на территориях которых устанавливаются зоны планируемого размещения линейных объектов.....	8
Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов.....	9
Планировочная организация территории и функциональное зонирование ...	11
Сведения об определении значения линейного объекта.....	12
Размещение территории проектирования в планировочной структуре	12
Пересечения с инженерными коммуникациями.....	13
Сведения о размерах земельных участков, предоставляемых для размещения линейного объекта.....	14
Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия.....	15
Информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды	16
Проект межевания территории	17
Сведения о земельных участках на кадастровом плане территории.....	18
Существующие земельные участки	19
Нормативно-правовая база.....	20

Введение

Проект планировки и межевания территории, расположенной в районе
«Строительство тепловых сетей для обеспечения
перевода тепловых нагрузок пяти локальных котельных на Сакмарскую ТЭЦ».
(Этап 5: Строительство тепловых сетей и ЦТП

выполнен Обществом с
ограниченной ответственностью «Региональный кадастровый центр» (ООО
«РКЦ») на основании договора

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения
устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной
структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены
объекты капитального строительства, границ земельных участков,
предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

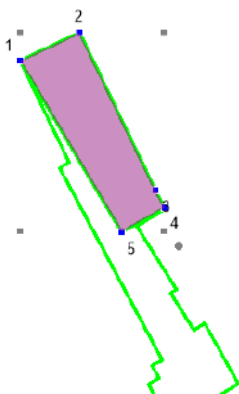
Объектом градостроительного планирования является зона многоэтажной
жилой застройки в районе улиц _____ в г. Оренбурге Оренбург-
ской области.

Проект выполнен в соответствии с нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года, №190-ФЗ;
- Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года, №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 25.6.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон Оренбургской области от 16.03.2007 №1037/288-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области»;

Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов

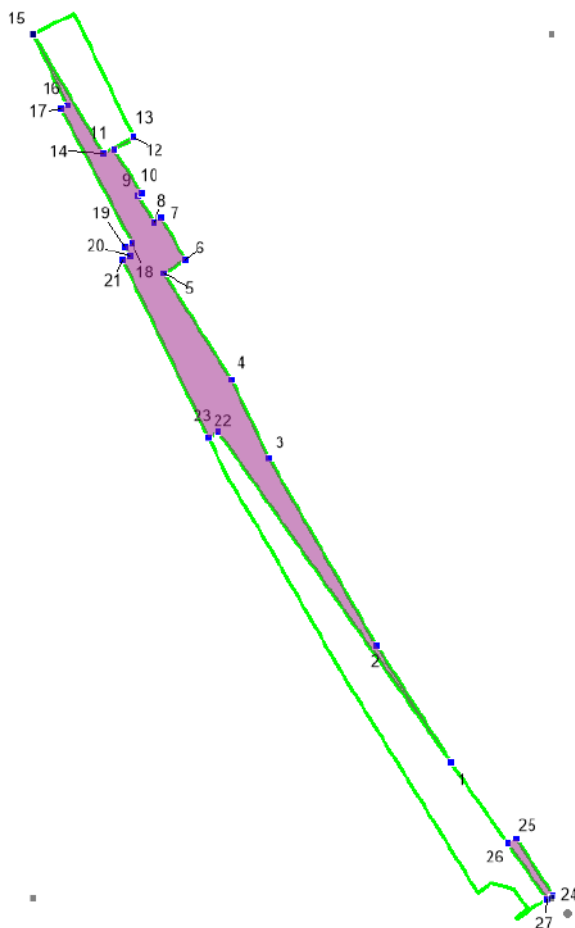
56:44:0225002:309/чзу1



Номер точки	Дир.угол град/мин/сек	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
1	64° 4' 32"	10,00	428 264,79	2 307 375,03
2	154° 7' 6"	27,00	428 269,16	2 307 384,02
3	154° 8' 20"	2,90	428 244,88	2 307 395,80
4	240° 12' 30"	7,60	428 242,26	2 307 397,07
5	329° 38' 7"	30,50	428 238,47	2 307 390,45

Площадь = 266 кв.м

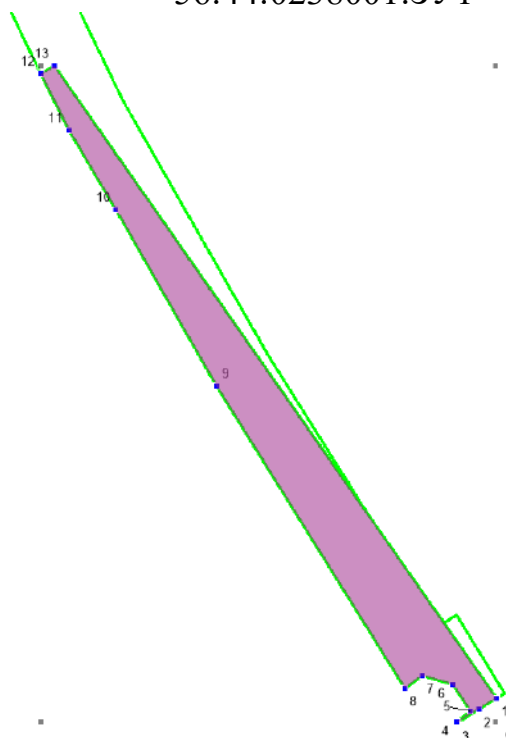
56:44:0225002:3У1 (1-2)



Номер точки	Дир.угол град/мин/сек	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
1	327° 50' 51"	30,60	428 105,08	2 307 466,51
2	330° 9' 36"	47,10	428 130,98	2 307 450,23
3	334° 6' 53"	19,20	428 171,86	2 307 426,78
4	327° 21' 35"	27,60	428 189,15	2 307 418,39
5	59° 49' 27"	5,60	428 212,35	2 307 403,53
6	331° 3' 0"	10,60	428 215,17	2 307 408,38
7	237° 8' 20"	1,90	428 224,48	2 307 403,23
8	328° 34' 13"	6,80	428 223,44	2 307 401,62
9	54° 35' 35"	1,00	428 229,20	2 307 398,10
10	327° 40' 15"	11,40	428 229,79	2 307 398,93
11	59° 47' 32"	5,10	428 239,46	2 307 392,81
12	333° 26' 5"	0,30	428 242,01	2 307 397,19
13	240° 16' 25"	7,60	428 242,25	2 307 397,07
14	329° 35' 36"	30,50	428 238,47	2 307 390,45
15	154° 6' 59"	17,30	428 264,78	2 307 375,01
16	241° 53' 12"	1,70	428 249,22	2 307 382,56
17	152° 8' 24"	33,40	428 248,44	2 307 381,10
18	242° 15' 24"	1,70	428 218,87	2 307 396,73
19	150° 42' 51"	2,20	428 218,06	2 307 395,19
20	238° 3' 29"	1,90	428 216,17	2 307 396,25
21	154° 6' 29"	43,00	428 215,16	2 307 394,63
22	60° 56' 43"	2,50	428 176,47	2 307 413,41
23	144° 12' 46"	125,30	428 177,67	2 307 415,57
24	327° 49' 37"	14,90	428 076,03	2 307 488,84
25	237° 56' 33"	2,30	428 088,62	2 307 480,92
26	145° 1' 48"	14,90	428 087,38	2 307 478,94
27	324° 57' 56"	36,50	428 075,17	2 307 487,48

Площадь = 913 кв.м

56:44:0238001:3У1



Номер точки	Дир.угол град/мин/сек	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
1	237° 51' 6"	3,40	428 075,17	2 307 487,48
2	237° 50' 51"	4,10	428 073,36	2 307 484,60
3	330° 1' 6"	0,30	428 071,16	2 307 481,10
4	53° 15' 1"	2,90	428 071,42	2 307 480,95
5	325° 32' 53"	5,20	428 073,13	2 307 483,24
6	285° 44' 44"	5,10	428 077,43	2 307 480,29
7	233° 39' 0"	3,50	428 078,82	2 307 475,36
8	328° 6' 52"	57,80	428 076,73	2 307 472,52
9	330° 3' 15"	32,90	428 125,79	2 307 442,00
10	329° 15' 10"	15,00	428 154,31	2 307 425,57
11	334° 7' 44"	10,30	428 167,17	2 307 417,92
12	60° 56' 43"	2,50	428 176,47	2 307 413,41
13	144° 56' 52"	125,20	428 177,67	2 307 415,57

Площадь = 937 кв.м

Планировочная организация территории и функциональное зонирование

Общее планировочное решение выполнено в соответствии с основным положением генерального плана МО г. Оренбург, технического задания на проектирование, а также предоставленными Заказчиком параметрами планируемой застройки. Площадь в границах проектирования принята 0,22 га.

Проектируемая территория входит в состав территории кадастровых кварталов с кадастровыми номерами 56:44:0225002 и 56:44:0238001.

Проектом планировки решается общая стратегия развития территории на период до 2035 года в соответствии с расчётным сроком генерального плана.

В основу планировочного решения положены следующие принципы:

- функциональное зонирование территории в увязке с общими принципами зонирования территории рабочего города;
- структурная организация территории;
- организация транспортной сети в развитие существующей обеспечивающей удобные и кратчайшие связи всех зон между собой;
- создание непрерывной системы озеленения;
- оптимальное решение инженерного обеспечения территории.

Проект планировки осуществляет функциональное зонирование территории квартала, согласно Правилам землепользования и застройки города Оренбург, а также генеральным планом.

На карте градостроительного зонирования территории выделены следующие зоны:

- зона многоэтажной застройки.

Сведения об определении значения линейного объекта

Проектируемый линейный объект предназначен для обслуживания объектов жилой многоэтажной застройки и является объектом местного значения.

Размещение территории проектирования в планировочной структуре

В административном отношении участок изысканий расположен в г. Оренбурге на территории кадастровых кварталов с номерами 56:44:0225002 и 56:44:0238001.

Территория проектирования расположена в непосредственной близости от транспортного каркаса, сформированного на базе проходящих через территорию транспортных путей: улица Кима, Потехина. Основная роль во внешних связях принадлежит автомобильному транспорту.

В соответствии с СП 131.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 23-01-99*) объект строительства относится к IIIА строительно-климатической зоне.

Климат г. Оренбурга – резко континентальный с жарким, сопровождающимся суховеями летом и холодной зимой с устойчивым снежным покровом. Зима отличается постоянством отрицательных температур и суровыми морозами. Нормативное значение ветрового давления - 38 кгс/м² по III ветровому району. Нормативное значение снеговой нагрузки - 240 кгс/м² по IV снеговому району согласно СП 20.13330.2011.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха для расчета ограждающих конструкций (температура наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) - минус 32 градусов по СП 131.13330.2012.

Продолжительность отопительного периода - 195 суток.

Средняя температура отопительного периода - минус 6,1 градусов.

В геоморфологическом отношении изучаемая территория находится на юго-восточной окраине Русской равнины в пределах крупной геоморфологической структуры - Общего Сырта. Природные границы плато определяются как геотектоническими, так ландшафтно-биологическими рубежами. Естественными рубежами служат долины рек Урал и Сакмара, ограничивающими плато с севера и юга соответственно. Трасса проектируемого строительства находится на высоком междуречном плато рек Урала и Сакмары. Участок изысканий расположен на коренном склоне, спускающемся в долину р. Урал. Абсолютные отметки поверхности земли по трассе изменяются от 113,0 до 116,7 м. Естественный рельеф тер-

ритории изменен в результате антропогенного рельеф образования, произведенного при гражданском и дорожном строительстве.

Геоморфологические условия рассматриваемой территории благоприятны для строительства.

Согласно почвенно-географическому районированию, территория выполнения работ относится к степной зоне, почвенный покров представлен черноземами обыкновенными, среднесуглинистыми. На трассе проектируемого строительства почвенно-растительный слой замещен насыпными грунтами. На изучаемой территории леса естественного происхождения отсутствуют. Древесная и кустарниковая растительность представлена в виде искусственно посаженных культур.

Гидрографическая сеть рассматриваемой территории принадлежит бассейну реки Урал, относящаяся к Волжско-Камскому бассейну. Основным стокообразующим фактором являются снего-запасы и жидкие осадки в период таяния снега. На трассе проектируемого строительства нет постоянных и временных водотоков.

Пересечения с инженерными коммуникациями

Проектируемый линейный объект пересекает существующие надземные и подземные коммуникации: газопроводы, водоводы, теплосети, линии канализации и линии электропередач.

Наименование	Характеристика	Собственник
1. Участок тепломагистрали	подземной безканальной прокладки трубопроводов Ду273, Ду108, Ду200/110, Ду63/32	
1.2 Подземная прокладка		
- кабельная линия	10 кВ, глубина заложения 0,7 м	
- кабельная линия	10 кВ, глубина заложения 0,7 м	
- водопровод	Ду225, глубина заложения 2,75 м	

При переходе проектируемых трубопроводов через все коммуникации прокладка их производится подземно. Расстояние в свету между пересекаемой подземной коммуникацией и проектируемым трубопроводом составляет не менее принятых нормативами.

Все пересечения проектируемой трассы линейных объектов с инженерными коммуникациями выполняются согласно проекту, соответствующих норм и по согласованию с эксплуатирующими организациями. Инженерных коммуникаций, требующих переустройство, не имеется.

Проект межевания территории

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

В данном проекте межевания отображаются:

- красные линии для проектируемых объектов;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для строительства;
- границы зон действия публичных сервитутов.

Границы земельных участков и границы участков, формируемых на период строительства, отображаются на территориях, находящихся в муниципальной собственности.

Земельные участки, входящие в охранные зоны проектируемых объектов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

- а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;
- б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
- в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
- г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

е) производить геолого-съёмочные, геолого-разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.

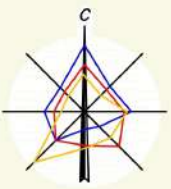
Земельные участки, на которые попадают охранные зоны проектируемых объектов, обременяются публичными сервитутами.

Сведения о земельных участках на кадастровом плане территории

Информация о размерах, площадях земельных участков полосы отвода представлена в табличном виде в приложении к графической части проекта межевания территории.

**Проект планировки и проект межевания территории.
Графическая часть.**

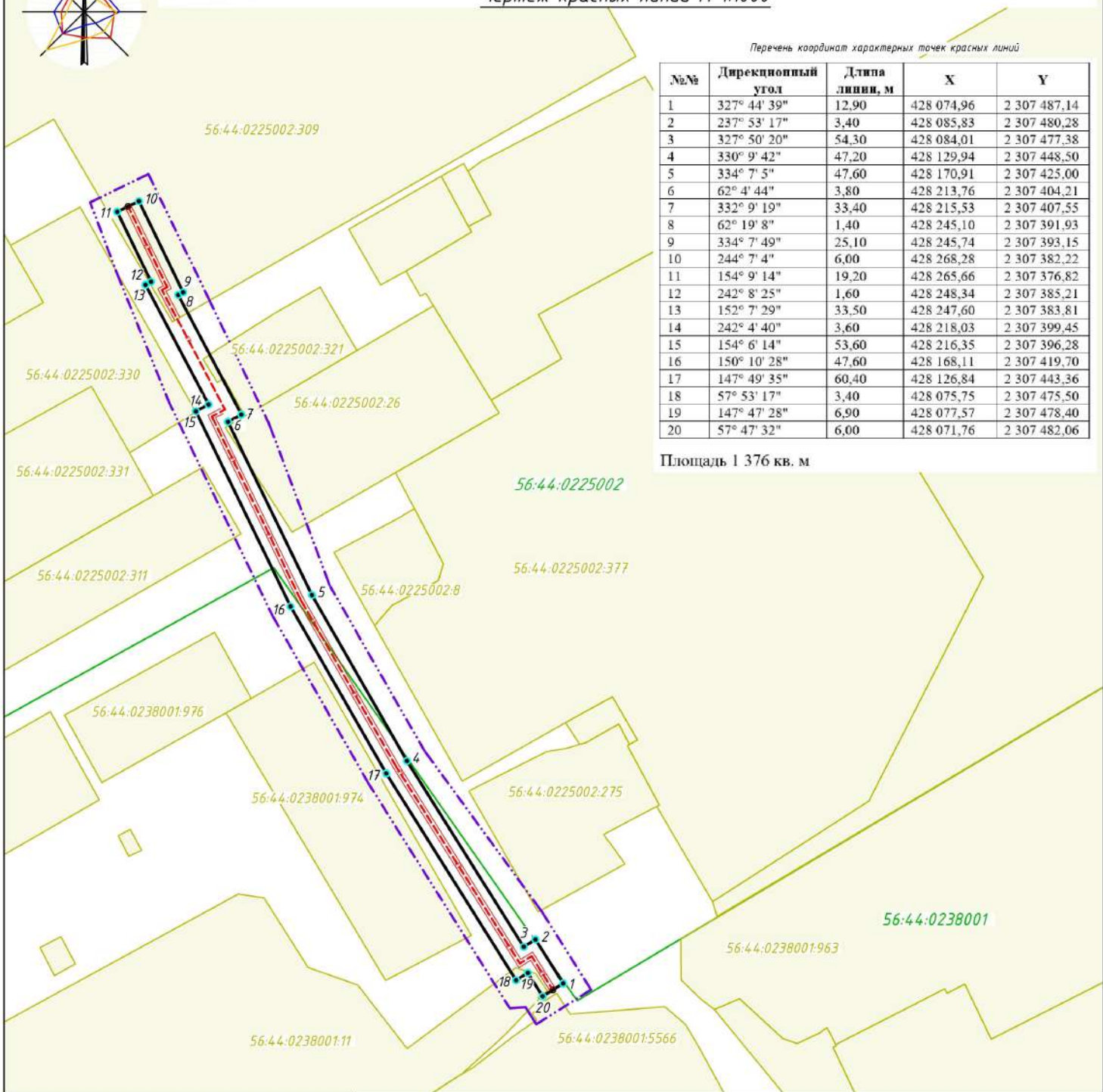
Чертеж красных линий М 1:1000



Перечень координат характерных точек красных линий

№№	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	327° 44' 39"	12,90	428 074,96	2 307 487,14
2	237° 53' 17"	3,40	428 085,83	2 307 480,28
3	327° 50' 20"	54,30	428 084,01	2 307 477,38
4	330° 9' 42"	47,20	428 129,94	2 307 448,50
5	334° 7' 5"	47,60	428 170,91	2 307 425,00
6	62° 4' 44"	3,80	428 213,76	2 307 404,21
7	332° 9' 19"	33,40	428 215,53	2 307 407,55
8	62° 19' 8"	1,40	428 245,10	2 307 391,93
9	334° 7' 49"	25,10	428 245,74	2 307 393,15
10	244° 7' 4"	6,00	428 268,28	2 307 382,22
11	154° 9' 14"	19,20	428 265,66	2 307 376,82
12	242° 8' 25"	1,60	428 248,34	2 307 385,21
13	152° 7' 29"	33,50	428 247,60	2 307 383,81
14	242° 4' 40"	3,60	428 218,03	2 307 399,45
15	154° 6' 14"	53,60	428 216,35	2 307 396,28
16	150° 10' 28"	47,60	428 168,11	2 307 419,70
17	147° 49' 35"	60,40	428 126,84	2 307 443,36
18	57° 53' 17"	3,40	428 075,75	2 307 475,50
19	147° 47' 28"	6,90	428 077,57	2 307 478,40
20	57° 47' 32"	6,00	428 071,76	2 307 482,06

Площадь 1 376 кв. м



Условные обозначения

	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка ППТ
	- красная линия
	- ось проектируемого линейного объекта (линия теплосети)
	- номер характерной точки красной линии
	- проектируемые точки врезки
	- границы кадастрового деления
56.44.0225002.309	- кадастровый номер земельного участка
56.44.0225002	- кадастровый номер квартала

ППиМТ

«Строительство тепловых сетей для обеспечения перевода тепловых нагрузок пяти локальных котельных на Сакмарскую ТЭЦ». (Этап 5: Строительство тепловых сетей и ЦТП)

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал				Файзуллин	04.
Проверил					
Утвердил				Волков	04.

Проект планировки и проект межевания территории
Основная часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	4

Чертеж красных линий
М 1:1000



ООО "Региональный кадастровый центр"

Примечания:
В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проект планировки и межевания территории, отсутствуют:
- существующие, отменяемые красные линии.