

**Общество с ограниченной ответственностью
“Бюро технической инвентаризации”
Ибресинского района Чувашской Республики»**

429700, п. Ибреси, Чувашской Республики, ул. Энгельса, дом №416
Тел.8(83538)2-20-76, e-mail: ibrbti@cbx.ru

Заказчик: администрация города Алатыря Чувашской Республики
Место разработки: Чувашская Республика пгт. Ибреси

ТОМ II

**Проект планировки и межевания территории
кадастрового квартала 21:03:010237 для предоставления
земельных участков
под индивидуальное жилищное строительство**

Пояснительная записка.

вх. №132 от 02.06.2020г.

Кадастровый инженер ООО «БТИ»
Ибресинского района
Чувашской Республики»



В.В. Кузнецов

пгт. Ибреси
2020 г.

ЧАСТЬ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

ЧАСТЬ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

СОДЕРЖАНИЕ:

ВВЕДЕНИЕ

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ
2. ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА
3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА
4. ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ
5. ТЕХНИКО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

Чертеж межевания территории и границ зон с особыми условиями использования территории

Введение

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. 46 ГК РФ.

Проектная документация разработана в соответствии с правилами землепользования и застройки Алатырского городского округа утвержденного «Собранием депутатов города Алатыря шестого созыва. №91/16-6 от 28 декабря 2016г. Источник официального опубликования сайт администрации города Алатыря от 28.12.2016 г.

Исходные данные и условия для подготовки проектной документации:

- Цифровые топографические карты открытого опубликования масштаба 2000, созданные ООО «Научно-производственным аэрогеодезическим предприятием «Меридиан+», выданные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, особые отметки.

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018);

– Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;

– Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;

– Федеральный закон от 24.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

– 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. 09.2007 г. № 74 (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.

- Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001г. №137-ФЗ;
- Законом РФ от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей природной среды».
- Основными положениями по восстановлению земель, нарушенных при разработке и проведении строительных работ;
- Нормами отвода земель для автомобильных дорог СН 467-77, утвержденными Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 19 декабря 1974г.;
- Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

Климатические и географические характеристики района.

Климатическая характеристика района

Климат умеренно холодный. Большое количество осадков, даже в засушливые месяцы. В год выпадает около 527 мм осадков. Средняя годовая температура составляет 4,0 °С.

Меньше всего осадков выпадает в феврале, в среднем 22 мм. В июле, количество осадков достигает своего пика, в среднем 70 мм.

Самый жаркий месяц июль с температурой 19,7 °С. Январь является самым холодным месяцем, средняя температура –12.1 °С.

Географическая характеристика района

Расположен г. Алатырь в Среднем Поволжье, на левом берегу реки Суры, вблизи впадения в неё притока Алатырь в 194 км южнее Чебоксар. Территория города 41,7 км².

Город, как и вся республика, живёт по московскому времени.

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с картой градостроительного зонирования г. Алатыря Чувашской Республики, проектируемый объект располагается в территориальной зоне Ж-1. Зона жилой застройки Ж-1 предназначена для перспективного развития жилья любого типа. Определение типа застройки, видов разрешенного использования земельных участков после разработки и утверждения градостроительной документации о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки занятые линейными объектами.

2.ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА

При выборе места был выбран наиболее подходящий способ размещения. Планировочное решение продуктивно сложившейся планировкой земельного участка а так же существующими сетями различных коммуникаций..

Район расположен в зоне умеренно континентального климата с теплым летом и умеренно холодной зимой. Согласно СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» относится к климатическому району II-B. По природным условиям территория относится к

зоне нормальной влажности, местность по характеру и степени увлажнения относится к I типу местности и III дорожно-климатической зоне.

С северо - восточной стороны расположен овраг Захаров по тальвегу которого протекает ручей, с южной проходит грунтовая дорога разделяющая пахотные угодья. С западной стороны проходит по границе водопровода и границе земельного участка с кадастровым номером 21:03:010237:158. С северной стороны граница ЗУ проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 21:03:010160:6

Рельеф территории выделенного участка умеренно ровный местами заболочен.

Объектов культурного наследия на данной территории нет, мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не требуется. Охрана окружающей среды в зоне размещения строительства должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей природной среды и рациональному использованию природных ресурсов.

Работы строительных машин и механизмов должны быть отрегулированы на минимально допустимый выброс выхлопных газов и шума. Выполнение работ 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 обезвреживанием. Территория должна предохраняться от попадания в нее горюче-смазочных материалов. Все виды отходов, образующихся в процессе строительства 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, отрицательное воздействие на окружающую среду будет минимально снижено.

Все строительно-монтажные работы производятся последовательно и не совпадают по времени. В связи с этим, загрязняющие вещества выбрасываемые в атмосферу, носят кратковременный характер и не оказывают вредного воздействия на атмосферный воздух в период строительно-монтажных работ.

При организации строительной площадки вблизи зеленых насаждений работа строительных машин и механизмов должна обеспечить сохранность существующих зеленых насаждений. Для уменьшения загрязнения атмосферы в процессе осуществления строительства рекомендуется выполнять 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 герметичных емкостей для перевозки растворов, бетона и других строительных материалов;

- устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих пылящих материалов (применение контейнеров, специальных транспортных средств);

3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

Мероприятий по обеспечению на линейном объекте безопасного движения в период его строительства. С целью не проникновения посторонних в зону производства работ, готовые участки траншеи оградить с обеих сторон инвентарным ограждением с предупреждающими и запрещающими знаками, установить информационный щит. Места выгрузки и временного складирования выбирать таким образом, чтобы не создавать дискомфортных условий для проезда транспорта и прохода пешеходов. Места складирования указывает производитель работ по месту.

Для обеспечения прохода пешеходов через готовые участки траншеи с одной стороны на другую предусмотреть устройство пешеходных мостиков шириной не менее 1.5 м в местах, наиболее благоприятных для этого (установить по месту).

При разгрузке автотранспорта с установкой его на проезжей части установить сигнальное ограждение и установить предупреждающие дорожные знаки. Закрытие дорог на период производства работ согласовать с соответствующими инспектирующими организациями.

Техника безопасности.

При организации строительных работ следует предусмотреть максимальное использование средств механизации, транспорта, рабочей силы. Необходимо руководствоваться СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования», СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство», требованиями санитарно-гигиенических норм и правил Минздрава РФ, правил техники безопасности, утвержденных в установленном порядке.

В целях обеспечения готовности к действиям по локализации и ликвидации последствий аварии организация, эксплуатирующая опасный производственный объект, обязана:

- планировать и осуществлять мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий на опасном производственном объекте;
- создать системы наблюдения, оповещения, связи и поддержки действий в случае аварии и поддерживать указанные системы в пригодном к использованию состоянии;
- изучить правила техники безопасности и охраны труда по всему объекту;
- назначить ответственных за выполнение правил техники безопасности;
- провести вводный инструктаж при начале работ и инструктаж на рабочих местах;
- провести изучение должностных инструкций, инструкций по технике безопасности, законодательства по данному вопросу с рабочими всех специальностей.

Трассы подземных водопроводов обозначаются опознавательными знаками, нанесенными на постоянные ориентиры или железобетонные столбики высотой до 1,5 метров (вне городских и сельских поселений). Знаки устанавливаются в пределах прямой видимости не реже чем 500 метров друг от друга, а также в местах пересечений водопроводов с автомобильными дорогами, на поворотах. На опознавательных знаках указывается расстояние от водопровода, глубина его заложения и телефон аварийно-диспетчерской службы.

Опознавательные знаки устанавливаются или наносятся строительными организациями на постоянные ориентиры в период сооружения водопроводной сети. В дальнейшем установка, ремонт или восстановление опознавательных знаков водопроводов производятся эксплуатационной организацией водопроводной сети. Установка знаков оформляется совместным актом с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, по которым проходит трасса.

Пожарная безопасность.

Система предотвращения пожара на данном объекте обеспечивается соблюдением действующих нормативно-правовых, нормативных документов в части учета мер пожарной безопасности при разработке проектной документации, соблюдении требований пожарной безопасности при проведении строительно-монтажных работ, направленных на:

Ограничение горючей среды, которое достигается:

- использованием современного не пожароопасного технологического оборудования, машин, механизмов;
- ограничением количества пожароопасных веществ и материалов, используемых в технологических процессах;

- ограничением количества горючих веществ и материалов, одновременно находящихся в местах, где они обращаются;

- использование наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды;

- механизацией и автоматизацией технологических процессов, связанных с обращением горючих веществ;

- соблюдение требуемых противопожарных расстояний от мест складирования горючих материалов и ограничение их объема, в зависимости от производственной потребности;

- удаление горючих отходов за пределы проведения строительно-монтажных работ;

- подготовка мест проведения работ путем очистки от горючих материалов (сухой травы, отходов от пиления древесины).

Исключение возможности образования источников зажигания, которое достигается:

- применением электрооборудования, соответствующего требованиям Федерального закона № 123-ФЗ, ГОСТ 12.1.011 и Правилам устройства электроустановок;

- применением в конструкции применяемого электрооборудования быстродействующих средств защитного отключения;

- поддержанием безопасной температуры нагрева веществ, материалов, которые контактируют с горючей средой;

- применение искробезопасного инструмента при работе с легковоспламеняющимися жидкостями;

- исключение применения открытого огня в месте проведения работ;

- оборудование специальных мест курения для рабочих;

- хранение используемых веществ и материалов, в зависимости от их пожароопасных свойств, возможности образования источников зажигания при контакте одних веществ и с другими.

Система противопожарной защиты обеспечивается комплексом конструктивных, объемно-планировочных решений, применением средств противопожарной защиты.

В систему противопожарной защиты объекта входят:

- объемно-планировочные и конструктивные решения временных зданий и сооружений,

- обеспечивающие своевременную эвакуацию людей и их защиту от опасных факторов пожара;

- разработка мероприятий, направленных на ограничение распространения продуктов сгорания между помещениями, зданиями и сооружениями по технологическим и инженерным коммуникациям;
- обеспечение объекта телефонной связью для вызова пожарных подразделений, в случае возникновения загорания;
- обеспечение зданий и сооружений необходимым количеством первичных средств пожаротушения.

Охрана окружающей среды.

В связи с отсутствием источников образования отходов в период эксплуатации, соответствующие расчеты не проводились и мероприятия по предотвращению влияния вредного воздействия отходами производства не разрабатывались.

В пределах рассматриваемой территории не сохранилось естественных местообитаний животных. На растительность и животный мир строительство автодороги воздействия не оказывает.

Снижение возможного негативного воздействия на геологическую среду предусматривается проводить за счет:

- выполнения операций по заправке автотранспорта и строительных механизмов на существующих заправках;
- оснащения рабочих мест и строительной площадки контейнерами для сбора бытовых и строительных отходов;
- обязательного соблюдения границ территории, отведенной под строительство;
- сброса производственных сточных вод в специально отведенные для этих целей места, согласованные с контролирующими органами;
- соблюдения проектных решений по рекультивации грунта, нарушенного при строительстве автодороги и других строительных работ.

4. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Все работы вблизи или в охранной зоне необходимо проводить в светлое время суток в присутствии представителя эксплуатирующей организации.

Охранная зона ЛЭП.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы

(материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

Цели и способы использования водных объектов:

Водные объекты могут использоваться для следующих целей:

питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

здравоохранения;

промышленности и энергетики;

сельского хозяйства лесного хозяйства ;

гидроэнергетики;

рекреации;

транспорта;

строительства;

пожарной безопасности;

рыбного хозяйства;

охотничьего хозяйства;

лесосплава;

добычи полезных ископаемых, торфа и сапропеля;

для иных целей.

Использование водных объектов может осуществляться с изъятием (забор воды) либо без изъятия (сброс, использование в качестве водных путей и другое) водных ресурсов.

Водные объекты или их части могут предоставляться в пользование для удовлетворения одной или нескольких целей, одному или нескольким водопользователям.

Особенности использования водных объектов для определенных целей определяются федеральными законами в соответствии с водным законодательством Российской Федерации.

Охрана водопроводной сети.

Охранная зона устанавливается в целях обеспечения сохранности водопроводных сетей согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 2.1.4. ПИТЬЕВАЯ ВОДА И ВОДОСНАБЖЕНИЕ НАСЕЛЕННЫХ МЕСТ ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДОПРОВОДОВ ПИТЬЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Законодательно установлен обязательный минимум, который не может быть уменьшен ни при каких обстоятельствах:

от фундамента зданий и сооружений - не менее 5 м;

от фундаментов ограждений, эстакад, опор - не менее 3 м;

от бортового камня улицы - не менее 2 м;

от опор воздушных линий электропередач - от 1 до 3 м в зависимости от мощности сети.

Таким образом, охранные зоны водопровода и канализации разнятся по ширине в зависимости от внешних факторов.

Таблица 16

Инженерные сети	Расстояние, м, по горизонтали (в свету) до								
	водопровода	канализации бытовой	дренажа и дождевой канализации	кабелей силовых всех напряжений	кабелей связи	тепловых сетей		каналов, тоннелей	наружных пневмомусоропроводов
						наружная стенка канала, тоннеля	оболочка бесканальной прокладки		
Водопровод	См. прим. 1	См. прим. 2	1,5	0,5*	0,5	1,5	1,5	1,5	1
Канализация бытовая	См. прим. 2	0,4	0,4	0,5*	0,5	1	1	1	1
Канализация дождевая	1,5	0,4	0,4	0,5*	0,5	1	1	1	1
Кабели силовые всех напряжений	0,5*	0,5*	0,5*	0,1— 0,5*	0,5	2	2	2	1,5
Кабели связи	0,5	0,5	0,5	0,5	—	1	1	1	1
Тепловые сети: от наружной стенки канала, тоннеля	1,5	1	1	2	1	—	—	2	1
от оболочки бесканальной прокладки	1,5	1	1	2	1	—	—	2	1
Каналы, тоннели	1,5	1	1	2	1	2	2	—	1
Наружные пневмомусоропроводы	1	1	1	1,5	1	1	1	1	—

*В соответствии с требованиями раздела 2 правил [9].

Примечания

1 При параллельной прокладке нескольких линий водопровода расстояние между ними следует принимать в зависимости от технических и инженерно-геологических условий в соответствии с СП 31.13330.

2 Расстояния от бытовой канализации до хозяйственно-питьевого водопровода следует принимать, м: до водопровода из железобетонных и асбестоцементных труб — 5; до водопровода из чугунных труб диаметром до 200 мм — 1,5, диаметром свыше 200 мм — 3; до водопровода из пластмассовых труб — 1,5.

Расстояние между сетями канализации и производственного водопровода в зависимости от материала и диаметра труб, а также от номенклатуры и характеристики грунтов должно быть 1,5 м.

Соответственно непосредственно строгая прямая линия на определенном расстоянии от оси водопровода не может быть проведена.

Плановые работы и реконструкции водопровода, проходящего по территории землепользователя, производятся по согласованию с ним.

Работы по предотвращению, ликвидации аварий или ликвидации их последствий на водопроводе производятся в любое время без согласования с землепользователем, с обязательным уведомлением его о производимых работах.

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Технико-экономические характеристики объекта.

- :ЗУ1 (1) – Земельные участки общего назначения (код по классификатору 13.3);
- :ЗУ1 (2) – Земельные участки общего назначения (код по классификатору 13.3);
- :ЗУ2 – Земельные участки общего назначения (код по классификатору 13.3)

№п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Образование земельного участка	Наименование по классификатору
1	:ЗУ1 (1)	Участок расположен: г.Алатырь ул. Дорожная в пределах кадастрового квартала 21:03:010237 Площадь образуемого земельного участка составляет 57109 кв.м.	Земельные участки общего назначения (код по классификатору 13.3)
2	:ЗУ1 (2)	Участок расположен: г.Алатырь ул. Дорожная в пределах кадастрового квартала 21:03:010237 Площадь образуемого земельного участка составляет 29375 кв.м.	Земельные участки общего назначения (код по классификатору 13.3)
3	:ЗУ2	Участок расположен: г.Алатырь ул. Дорожная в пределах кадастрового квартала 21:03:010237 Площадь образуемого земельного участка составляет 99963 кв.м.	Земельные участки общего назначения (код по классификатору 13.3)

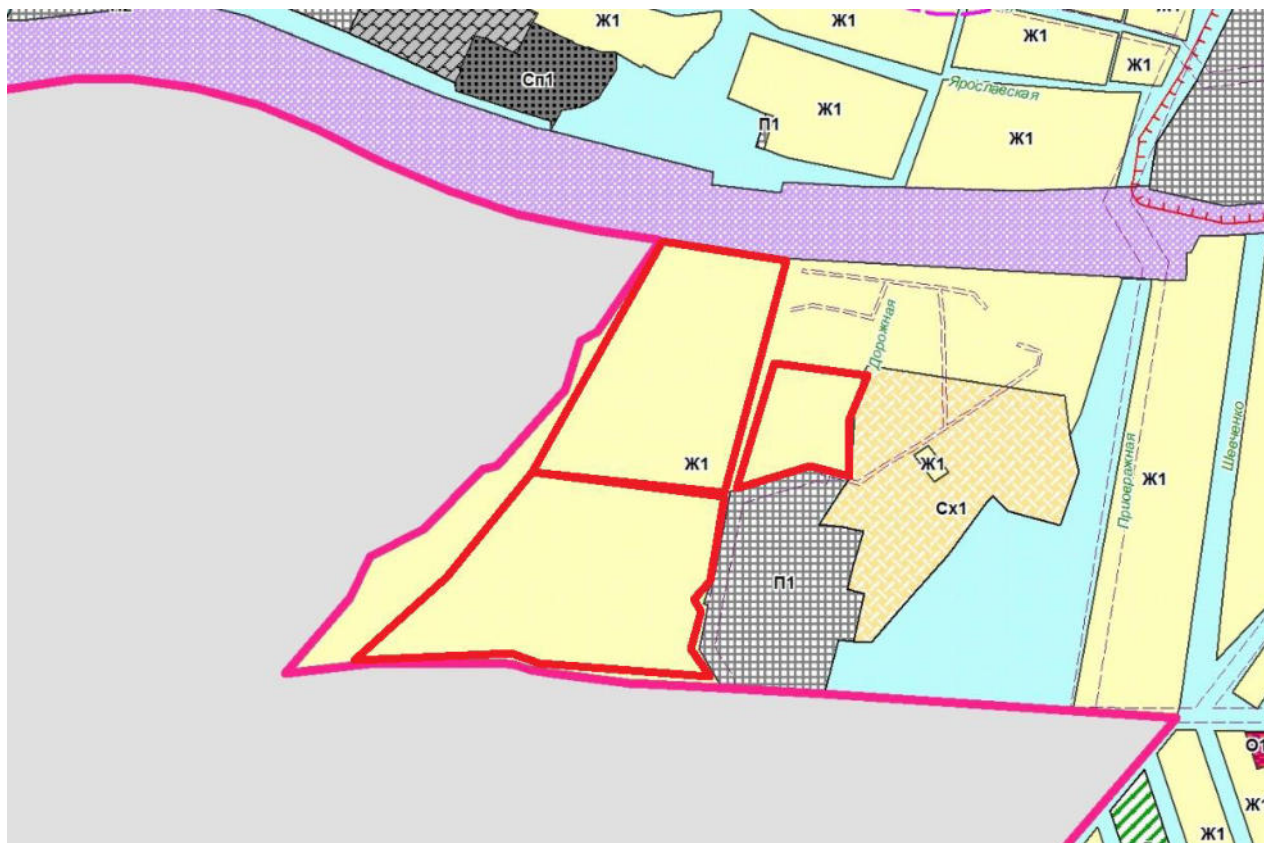
Описание решений по благоустройству территории

Проект благоустройства территории предусматривает:

- озеленение территории с посадкой рядовых кустарников,
- устройство уличного освещения площадок,
- строительство инженерных коммуникаций для комплексного обеспечения
- территории системами водоснабжения, канализации, электроснабжения.

Проектом межевания территории определены границы участков проектируемых объектов, установлены ограничения по использованию земельных участков.

Фрагмент из правил землепользования и застройки Алатырского городского округа утвержденного «Собранием депутатов города Алатыря шестого созыва. №91/16-6 от 28 декабря 2016г. Источник официального опубликования сайт администрации города Алатыря от 28.12.2016 г.



ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

Чертеж межевания территории и границ зон с особыми условиями использования территории

