



**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-изыскательский институт
«БрянскГражданПроект»**

Заказчик: Администрация Покровского района Орловской области

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Внесение изменений в проект планировки и проект межевания
территории микрорайона «Эдельвейс» городского поселения
Покровское для индивидуального жилищного строительства**

Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории



Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-изыскательский институт
«БрянскГражданПроект»

Заказчик: Администрация Покровского района Орловской области

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Эдельвейс» городского поселения Покровское для индивидуального жилищного строительства

Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
461		

Генеральный директор

И.Г. Пасконный

Главный инженер проекта

С.Г. Лисица

2020

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4

Обозначение	Наименование	Страниць
1-176-2020-ПМТ-Том 4-С	Содержание	3
1-176-2020-СП	1. Состав проекта планировки и проекта межевания территории	4
1-176-2020-ППТ-4-ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	5
1-176-2020-ПМТ-4-ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	10
Лист 4.1	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории М 1:2000	11
Лист 4.2	Схема размещения инженерных сетей и сооружений 1:2000	12

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №									
Инв. № подл. 461									1-176-2020-ППТ-Том 4 - С		
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Инв. № подл. 461			Содержание тома						Стадия	Лист	Листов
										1	1
									ПИИ ООО «БрянскГражданПроект»		
			ГИП	Лисица		10.20					

1 СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ			
Том 1	1-176-2020-ППТ	Проект планировки территории. Основная часть (утверждаемая часть)	
		Графическая часть	
	Лист 1.1	Основной чертёж проекта планировки. План красных линий, линий регулирования застройки М 1:2000	
	Лист 1.2	Разбивочный чертёж М 1:2000	
	Лист 1.3	Ведомость координат поворотных точек красных линий.	
		Пояснительная записка	
Том 2	1-176-2020-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
		Графическая часть	
	Лист 2.1	Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:25000	
	Лист 2.2	Анализ градостроительной ситуации М 1:5000	
	Лист 2.3(1); 2.3(2)	Схема современного использования территории с особыми условиями использования территории. Экспликация участков, поставленных на кадастровый учёт М 1:2000	
	Лист 2.4	Схема движения транспорта и организации улично-дорожной сети, поперечные профили улиц М 1:2000	
	Лист 2.5	Схема размещения объектов федерального и регионального значения М 1:5000	
	Лист 2.6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000	
	Лист 2.7	Схема размещения инженерных сооружений М 1:2000	
		Пояснительная записка	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
Том 3	1-176-2020-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть (утверждаемая часть)	
		Пояснительная записка	
		Графическая часть	
	Лист 3.1	Чертеж межевания территории 1:2000	
	Лист 3.2	План красных линий 1:2000	
Том 4	1-176-2020-ПМТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
		Графическая часть	
	Лист 4.1	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории 1:2000	
	Лист 4.2	Схема размещения инженерных сетей и сооружений 1:2000	

1-176-2020-СП

Взам. Инв. №	Подпись и дата							Графическая часть				
		Лист 3.1						Чертеж межевания территории 1:2000				
		Лист 3.2						План красных линий 1:2000				
		Том 4	1-176-2020-ПМТ					Материалы по обоснованию проекта межевания территории				
								Графическая часть				
		Лист 4.1						Чертеж по обоснованию проекта межевания территории 1:2000				
	Лист 4.2						Схема размещения инженерных сетей и сооружений 1:2000					
								1-176-2020-СП				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата							
Инв. № подл.	461						Состав проекта			Стадия	Лист	Листов
										1	1	
						ООО						
						ПНИ «БрянскГражданПроект»						
		ГИП		Лисица			10.20					

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории микрорайона «Эдельвейс» городского поселения Покровское Покровского района Орловской области разработан ООО «ПИИ «Брянск-ГражданПроект» на основании:

- муниципального контракта №0154300015620000014-0136543-01 от 18 марта 2020г на выполнение работ по разработке комплексной проектно-сметной документации на строительство сетей инженерной инфраструктуры (газовые, водопроводные сети) и автомобильных дорог на территории площадки малоэтажной застройки пгт. Покровское Покровского района;

- приказа №01-21/22 от 25 марта 2019г «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Эдельвейс» городского поселения Покровское для индивидуального жилищного строительства, утвержденного постановлением администрации городского поселения Покровское Покровского района Орловской области от 12 декабря 2014 года № 109»;

- задания на внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Эдельвейс» городского поселения Покровское для индивидуального жилищного строительства;

- письма администрации Покровского района Орловской области от 4 июля 2020года №2-2147.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов: 57:18:0040101.; 57:18:0070505.

Рассматриваемая в проекте территория размещается в юго-восточной части посёлка городского типа Покровское. Проектируемая территория ограничена с северо-запада автомобильной дорогой "2-я Васильевка - Покровское" – Федоровка (54 ОП РЗ 54К-308) IV категории, с остальных сторон – лесополосой.

Площадка свободна от застройки. На участке имеются зеленые насаждения, находящиеся в западной части территории, в градостроительной зоне Р1 (зона общественных рекреационных территорий). По территории участка в границах отведенного земельного участка проходят существующие инженерные сети: газ высокого давления; сеть связи, подлежащая выносу за пределы границ земельного участка площадки малоэтажной застройки пгт. Покровское, от выхода из прокола под дорогой, до пересечения с трассой существующих линий связи; линии электропередач.

Рельеф участка спокойный с общим уклоном от дороги Орел-Ливны. Перепад отметок составляет от 235.50 до 220.50.

Ориентировочная площадь территории для подготовки проекта межевания составляет 319503кв.м.

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ территорий общего пользования, границ земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории (красными линиями).

На рассматриваемой территории отсутствуют историко-культурные ограничения. В соответствии с Земельным Кодексом, ст. 11.2 «Образование земельных участков» земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Инв. № подл.	461	Подпись и дата						Взам. Инв. №					
<p>территорий общего пользования, границ земельных участков для индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории (красными линиями).</p> <p>На рассматриваемой территории отсутствуют историко-культурные ограничения. В соответствии с Земельным Кодексом, ст. 11.2 «Образование земельных участков» земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.</p>													
						1-176-2020-ППТ-4-ПЗ							
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

В данном проекте межевания часть границ и координат красных линий подлежат корректировке.

Проектом межевания формируются земельные участки из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Планировочная структура проектируемой территории обусловлена ранее разработанным и утвержденным проектом планировки территории посёлка с малоэтажной застройкой на земельном участке (кадастровый номер 57:18:004010:149) по адресу: Орловская область, Покровский район, ПГТ Покровское микрорайон Эдельвейс.

Строительство данного поселка имеет целью обеспечить людей, работающих в поселке и в других населенных пунктах, качественным индивидуальным жильем. Данная категория людей имеет личный транспорт, что обеспечивает им высокую мобильность и транспортную доступность услуг в учреждениях расположенных за пределами радиусов доступности (см. письмо администрации Покровского района Орловской области от 4 июля 2020года №2-2147.)

На сегодняшний день территория свободна от застройки.

Внутриквартальная территория в границах проектирования составляет - 31,95 га.

Целями разработки проекта межевания территории являются:

1. Обеспечение комплексного устойчивого развития территории.
2. Выделение элементов планировочной структуры территории проектирования.
3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

4. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

5. Установление границ земельных участков.

Все проектируемые земельные участки сформированы на основании ранее разработанного проекта планировки.

Площади всех земельных участков указаны в пределах красных линий, ошибка в расчетах площадей не превышает 0,001% от общей площади микрорайона в границах красных линий.

Разработаны линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Данные линии необходимы для регулирования застройки и сформированы с учетом ремонтно-охранных и охранных зон инженерной инфраструктуры, а так же учитывая параметры, разработанные в проекте планировки.

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;
- установление границ незастроенных земельных участков с учетом планируемого размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Планировочная структура проектируемой территории обусловлена природными факторами и градостроительной ситуацией

Важнейшим принципиальным фактором проектного планировочного решения является обеспечение организации территорий с целью их дальнейшего межевания и определения границ собственников.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
461								1-176-2020-ППТ-4-ПЗ	2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

- детский сад «Колокольчик», расположенный на расстоянии 1,80 км от участка планируемой территории;

- детский сад «Теремок» - расположенный на расстоянии 1,90 км от участка планируемой территории.

2) Два общеобразовательных учреждения:

- Покровский лицей, расположенный на расстоянии 1,30 км;

- Покровская средняя общеобразовательная школа, расположенная на расстоянии – 4,00 км.

3) Учреждения здравоохранения:

- БУЗ ООО «Покровская ЦРБ», расположенная на расстоянии – 0,20 км от участка планируемой территории.

4) Пожарное депо. Расположенное по адресу: пгт. Покровское, ул. Ленина д.66, расположенная на расстоянии 1,70 км от участка планируемой территории.

В проекте предлагается организация следующих функциональных зон:

- жилые зоны с застройкой индивидуальными жилыми домами до 3-х эт.;

- зона размещения бытового обслуживания (магазин).

- зона размещения инженерных сооружений (Водозаборные сооружения-скважины, водонапорная башня)

- зона отдыха предполагается за пределами границ проекта планировки, на территории лесопосадок и возле пруда.

Поселок представляет собой органически вписанную в природный рельеф сетку улиц. Для транспортного сообщения предусмотрены остановочные пункты, с павильонами ожидания, выходящие на 2 въезда, расположенные со стороны автодороги Федоровка-Покровка.

Предусмотрены тротуары шириной 1,5м. Между обочиной и тротуарами организуются газоны шириной 5м с зелеными насаждениями, что дает поселку необходимый уровень озеленения.

Сбор мусора осуществляется на централизованные площадки, расположенные по наружному периметру поселка, с последующим вывозом их на полигоны захоронения. Предусматриваются 6 площадок с расположенными на них контейнерами в количестве 2 шт.

Существующие сети и объекты инженерной инфраструктуры и границы зон обслуживания магистральных инженерных сетей приведены на листе 4.2. материалов по обоснованию проекта межевания территории.

Источником водоснабжения данного объекта являются проектируемые водозаборные сооружения.

В состав водозаборных сооружений входят:

- 2 артезианских скважины (1 рабочая, 1 резервная) производительностью 10,0 м³/ч;

- 2 насосных станции (ВНС) первого подъема над артезианскими скважинами;

- водонапорная башня емкостью 50 м³ и высотой ствола 18 м.

Для обеспечения бесперебойного хозяйственно-питьевого водоснабжения данного объекта, согласно заданию на проектирование запроектирована кольцевая сеть водопровода диаметром 110мм.

Централизованная система канализации для данного объекта отсутствует.

Согласно заданию на проектирование отвод бытовых сточных вод от проектируемых жилых домов производится в проектируемые канализационные выгребы.

Бытовые стоки от каждого усадебного жилого дома отводятся в проектируемые выгребы емкостью 5,66 м³ каждый.

Проектом предусматривается газоснабжение жилых домов высотой до 3 этажей включительно на нужды отопления, горячее водоснабжение и приготовление пищи.

Подключение потребителей предусмотрено к газопроводу высокого давления с устройством на территории застройки отдельно-стоящего ГРПШ.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №						
461	<p>2 артезианских скважины (1 рабочая, 1 резервная) производительностью 10,0 м³/ч;</p> <p>- 2 насосных станции (ВНС) первого подъема над артезианскими скважинами;</p> <p>- водонапорная башня емкостью 50 м³ и высотой ствола 18 м.</p> <p>Для обеспечения бесперебойного хозяйственно-питьевого водоснабжения данного объекта, согласно заданию на проектирование запроектирована кольцевая сеть водопровода диаметром 110мм.</p> <p>Централизованная система канализации для данного объекта отсутствует.</p> <p>Согласно заданию на проектирование отвод бытовых сточных вод от проектируемых жилых домов производится в проектируемые канализационные выгребы.</p> <p>Бытовые стоки от каждого усадебного жилого дома отводятся в проектируемые выгребы емкостью 5,66 м³ каждый.</p> <p>Проектом предусматривается газоснабжение жилых домов высотой до 3 этажей включительно на нужды отопления, горячее водоснабжение и приготовление пищи.</p> <p>Подключение потребителей предусмотрено к газопроводу высокого давления с устройством на территории застройки отдельно-стоящего ГРПШ.</p>							
							1-176-2020-ППТ-4-ПЗ	Лист
								4
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Прокладка проектируемого газопровода предусмотрена по улицам проектируемой застройки подземно, частично надземно (вход и выход от ГРПШ).

В проекте рассмотрена возможность размещения трасс низковольтных линий электрообеспечения и наружного освещения территории проектируемой малоэтажной застройки.

Согласно «Техническому заданию» на разработку комплексной проектно-сметной документации на строительство сетей инженерной инфраструктуры на территории площадки малоэтажной застройки пгт. Покровское, Покровского района Орловской области проектные решения по выполнению сетей электрообеспечения не предусматриваются.

Проектом предусматривается переустройство (вынос в границы отведенного земельного участка) существующих кабелей связи, попадающих в зону застройки, и защита существующих кабелей связи, попадающих под проезжую часть и насыпь проектируемой автодороги при ее строительстве.

Теплоснабжение потребителей проектируемой территории предусмотрено от индивидуальных бытовых котлов.

Схема размещения инженерных сетей и сооружений 1:2000 изображена на листе 4.2.

Проектом планировки и межевания территории микрорайона «Эдельвейс» предусматривается частичное внесение изменений в границы земельных участков.

Так в результате разработанного проекта планировки и межевания, не все границы и координаты красных линий подлежат корректировке, из чего следует что не все координаты границ земельных участков изменятся.

Технико-экономические показатели планируемой территории

Наименование показателей	Единица измерения	Показатель
Территория		
1. Территория в границах проектирования, в том числе:	м ²	319503
1.1 Территория для индивидуальной жилой застройки	м ²	213337
1.2 Территория для общего пользования (уличная сеть, проезд)	м ²	96547
1.3 Территория инженерных сооружений. (Для объектов водоснабжения)	м ²	7617
1.4 Территория для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (магазин)	м ²	2002

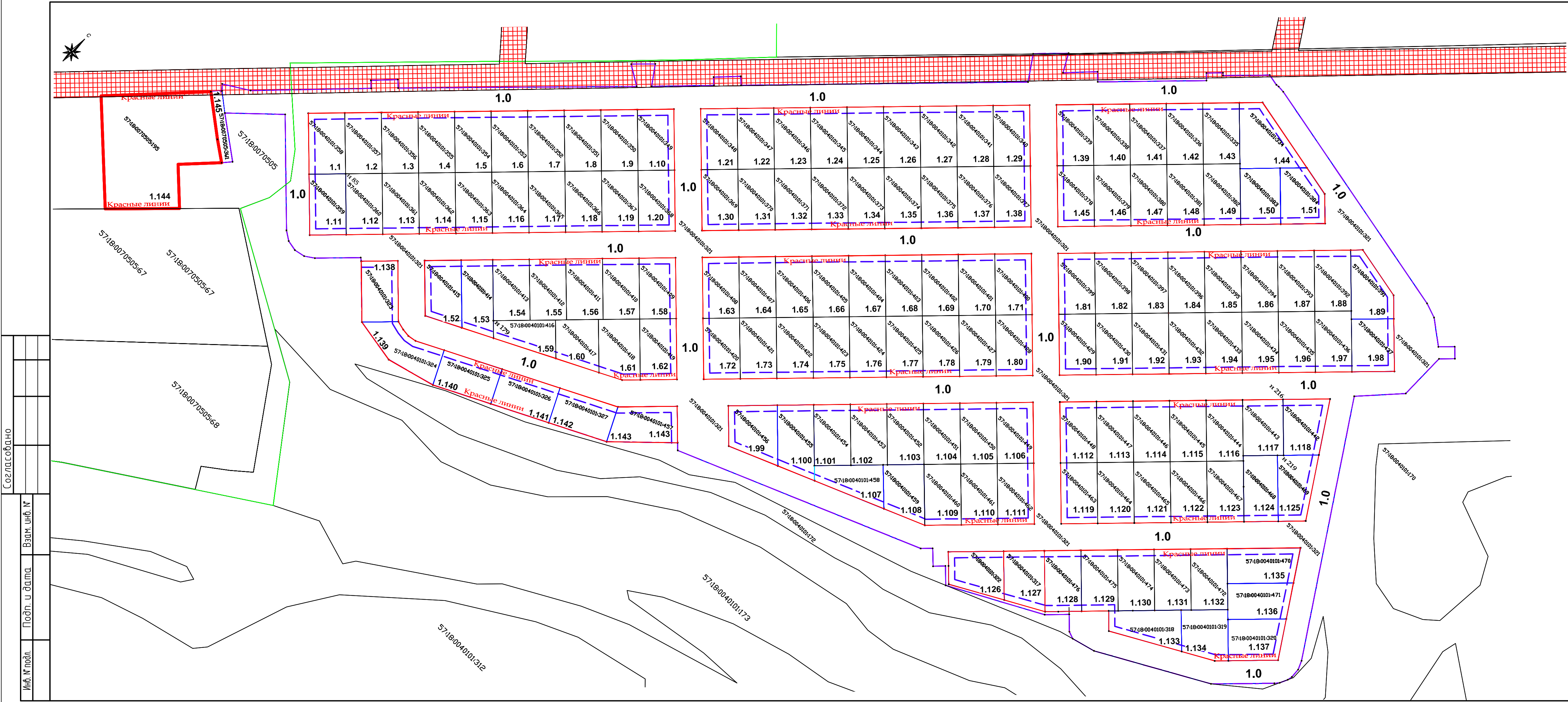
В границу территории проекта межевания попадают охранные зоны инженерных коммуникаций.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории в отношении которой разработан проект межевания изображено на чертеже по обоснованию проекта межевания территории М 1:2000 в графическом приложении (Лист 4.1).

Инв. № подл.	461	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
										5
				Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1-176-2020-ППТ-4-ПЗ

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

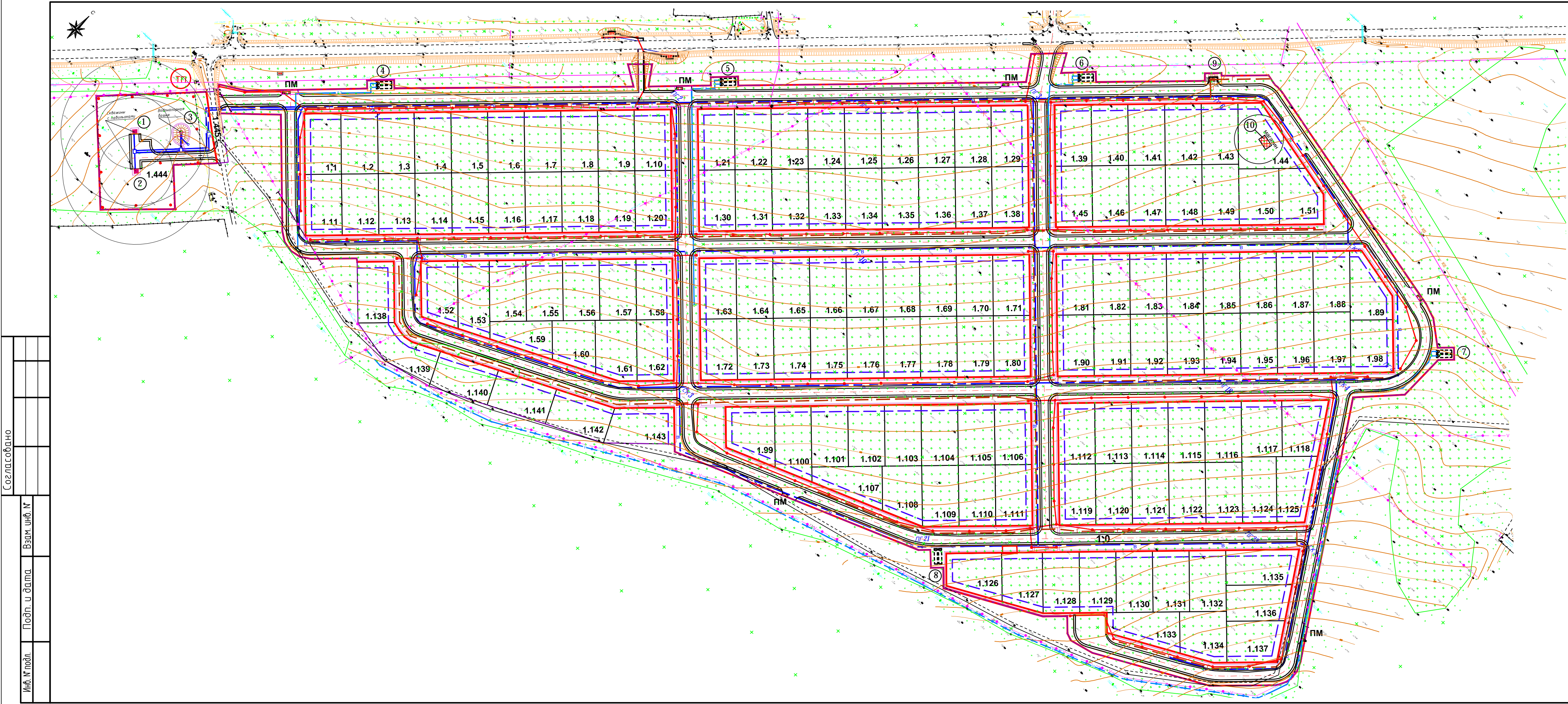
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
461							1-176-2020-ППТ-4-ПЗ		6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				



- Условные обозначения
- Граница проектируемой территории
 - Охранная зона инженерных коммуникаций
 - Линия застройки
 - Граница красных линий
 - Уточняемая граница земельного участка
 - Граница земельного участка, включенная в ГКН
 - Граница кадастрового квартала
 - Обозначение кадастрового квартала
 - Обозначение земельных участков
 - 1.0 Номер формируемых земельных участков

Площадь в границах проектирования – 319503м2

						1-176-2020-ПМТ-4-ГЧ		
						Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона "Эдельвейс" городского поселения Покровское для индивидуального жилищного строительства		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории М 1:2000		
Разраб.	Столицына				10.20			
Провер.	Куручкина				10.20			
Н.контр.	Карпов				10.20			
ГИП	Лисица				10.20	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории М 1:2000		
						Чертеж красных линий		
						Стадия	Лист	Листов
							4.1	
						ООО "ПИИ"БрянскГражданПроект"		
						Формат	А4х4	



Экспликация зданий и сооружений

- 1 Скважина с павильоном
- 2 Скважина с павильоном
- 3 Водонапорная башня
- 4 Пожарные резервуары
- 5 Пожарные резервуары
- 6 Пожарные резервуары
- 7 Пожарные резервуары
- 8 Пожарные резервуары
- 9 ГРПШ
- 10 Магазин

Условные обозначения

- Граница проектируемой территории
- Красные линии
- Линия застройки

Существующее	Проектируемое	Наименование
	— В —	Водопровод хозяйственно-питьевой
	● ПГ	Пожарный гидрант
	— В2 —	Водопровод противопожарный
— ГВ. g —	— Г3 —	Газопровод высокого давления
	— Г1 —	Газопровод высокого давления
	— N —	Низковольтный электрический кабель, прокладываемый в траншее
	⊙	Опора наружного освещения
— V —	— V —	Кабель телефонный ,прокладываемый в траншее в земле
× V ×		Кабель телефонный ,подлежащий демонтажу
	 	Кабель связи ,подлежащий защите

						1-176-2020-ПМТ-4-ГЧ				
						Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона "Эдельвейс" городского поселения Покровское для индивидуального жилищного строительства				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разраб.	Лукецкая				10.20	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Федотова				10.20				4.2	
Разраб.	Василева				10.20					
Разраб.	Олейникова				10.20					
Н.контр.	Карпов				10.20	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000		ООО "ПИИ"БрянскГражданПроект		
ГИП	Лисица				10.20					