



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ТОМГЕОПЛАН

Почтовый адрес: 634009, г. Томск, пер. Карповский- 12, а/я 1304,
тел. (382-2) 40-93-04, 57-28-31, E-mail: tgp2003@mail.ru

Заказчик – ООО «Газпром газораспределение Томск»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

для строительства объекта: «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод
АГРС «АГНКС» - п. Мирный»

Раздел 4

**Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории.
Пояснительная записка.**

**Томская область, Томский район,
МО «Корниловское сельское поселение»,
МО «Мирненское сельское поселение»,
МО «Зональненское сельское поселение»**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ТОМГЕОПЛАН

Почтовый адрес: 634009, г. Томск, пер. Карповский- 12, а/я 1304,
тел. (382-2) 40-93-04, 57-28-31, E-mail: tgp2003@mail.ru

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

ООО «Газпром газораспределение Томск»
по доверенности № 58 от 17.01.2018г.

Директор ООО «Томгеоплан»

_____ Е.Ю. Яковенко

_____ С.В. Синчук

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**для строительства объекта: «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод
АГРС «АГНКС» - п. Мирный»**

Раздел 4

**Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории.
Пояснительная записка.**

**Томская область, Томский район,
МО «Корниловское сельское поселение»,
МО «Мирненское сельское поселение»,
МО «Зональненское сельское поселение»**

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование документа	Лист
СОДЕРЖАНИЕ	3
Состав документации	4
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
Введение	5
Существующее состояние	6-7
Проектное решение	7-8
Предложения по межеванию территории	8-11
ПРИЛОЖЕНИЯ	
Разбивочный план поворотных точек границ проекта межевания	12-14
Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов	15-17
Координаты поворотных точек границ образуемых и изменяемых з.у.	18 -36
Экспликация земельных участков	37-40
Копия постановления администрации Томского района	41
Копия программы газификации Томской области на 2014-2018 г.г.	42-54
Копия протокола предварительного выбора трассы от 21.09.2017г.	55-57
Копия схемы ситуационного плана с указанием места размещения объекта	58
Копия доверенности от 17.01.2018г.	59-60
Копия технических условий от 06.03.2007г. № 193/ТУ	61-67
Копия письма о выдаче технических условий от 19.04.2017г. № 55/01-12/477	68-69
Копия письма администрации МО «Корниловское сельское поселение» от 12.12.2017г. № 1099	70
Копия письма о выдаче ТУ от 05.04.2018г. № 0117/04796	71-72
Копия письма о согласовании места размещения ЭХЗ от 20.03.2018г. № 0117/03838	73-74
Копия письма о выдаче технических условий от 12.04.2017г. № ВР-04/20589	75
Копия письма о выдаче технических условий от 11.04.2017г. № 12/2676	76-77
Ситуационный план с согласованиями	78
Копия письма администрации МО «Мирненское сельское поселение» от 14.12.2017г. № 01-32/748	79
Копия письма администрации МО «Корниловское сельское поселение» от 17.03.2017г. № 184	80
Копия письма администрации МО «Мирненское сельское поселение» от 17.04.2017г. № 01-32/250	81
Копия письма от НТС от 23.03.2017г. № 9	82
Копия письма от НТС от 23.03.2017г. № 10	83
Копия письма от Федерального агентства по рыболовству от 30.03.2017г. № 193-3	84
Копия письма о предоставлении информации от 08.12.2017г. № 23-03-0434	85
Копия письма администрации МО «Корниловское сельское поселение» от 17.03.2017г. № 183	86
Копия письма о предоставлении информации от 05.03.018г. № 02-35/569	87
Копия письма от ОГКУ «Управление автомобильных дорог Томской области» от 27.03.2017г. № 436	88
Копия письма от Управления ЖКХ, строительства, транспорта и связи администрации Томского района» от 14.03.2018г. № 05-420	89-90
Копия письма о предоставлении сведений о водных объектах от 28.02.2017г. № 08-32/0232	91-93
Копия письма о предоставлении сведений о водных объектах от 28.02.2017г. № 08-32/0233	94-95
Копия письма о нанесении коммуникаций от 29.03.2017г. № 0703/05/977-17	96
Копия письма о пересечении газопровода отвода ГРС-2 г. Томска от 28.04.2017г. № 0117/05403	97
Копия письма о расположении объектов в охранной зоне ВЛ от 17.02.2017г. № ЦЭС/1301	98

Наименование документа	Примечание
Раздел 1. Проект планировки и межевания территории. Графическая часть	Утверждаемая часть
Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов.	Утверждаемая часть
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории. Графическая часть.	
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории. Пояснительная записка.	

Введение

Проект планировки и проект межевания территории разработан с целью строительства линейного объекта «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод АГРС «АГНКС» - п. Мирный».

Планируемый объект инженерной инфраструктуры расположен в МО «Корниловское сельское поселение» Томского района Томской области, МО «Мирненское сельское поселение» Томского района Томской области, МО «Зональненское сельское поселение» Томского района Томской области.

Проект планировки и проект межевания территории разработан на основании:

Постановление администрации Томского района _____

Документация подготовлена ООО «Томгеоплан».

Основными целями и задачами ПП и ПМ являются:

- обеспечение устойчивого развития территории.
- определение границ земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта газоснабжения.

При подготовке проектов планировки и межевания учтены документы по планировке территории:

- правила землепользования и застройки МО «Корниловское сельское поселение»
- правила землепользования и застройки МО «Мирненское сельское поселение»
- правила землепользования и застройки МО «Зональненское сельское поселение»

Для принятия проектного решения по планировке территории рассматриваются следующие исходные характеристики территории и застройки, содержащиеся в материалах, полученных от Заказчика и других источников:

- актуализированная топографическая съемка территории в границах зон с особыми условиями использования территории, возникающие в связи с появлением объекта в М 1:500 , выполненная 2018г ООО «Спецгеострой»
- сведения о существующих земельных участках по состоянию на август 2018 г., кадастровый план территории в электронном виде получен в филиале государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии" по Томской области 01.08.2018г).
- сведения о существующих обременениях и правопритязаниях на земельные участки получены в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в электронном виде в "Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии" по Томской области.
- сведения о зонах с особыми условиями использования территории
- фактическое использование территории (сведения о зданиях и сооружениях, существующих автомобильных дорогах, улицах и проездах, озеленении и благоустройстве взяты из натурного обследования проектируемой территории, выполненных топографических изысканиях)

В процессе разработки проектов планировки и межевания территории осуществлялись натурные обследования, уточнялись исходные данные.

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка для строительства объекта: «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод АГРС «АГНКС» - п. Мирный» выполнен на основании:

- ст. 41-44 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

Существующее состояние

Градостроительная ситуация

МО «Корниловское сельское поселение»:

Зона планируемого размещения объекта расположена: на незастроенных территориях, занятых лесными насаждениями и прочими территориями.

Территория расположена в следующих территориальных зонах:

Не установлен градостроительным регламентом.

МО «Мирненское сельское поселение»:

Зона планируемого размещения объекта расположена: на застроенных территориях и на незастроенных территориях, занятых лесными насаждениями и прочими территориями.

Территория расположена в следующих территориальных зонах:

Р-2 – зона природных ландшафтных территорий

СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

СХ-2 – зона размещения садовых и дачных земельных участков

Ж-4 – зона застройки малоэтажными жилыми домами сезонного типа

ИТ-1 – зона инженерно-транспортной инфраструктуры

П-2 – зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов IV-V классов санитарной опасности

МО «Зональненское сельское поселение»:

Зона планируемого размещения объекта расположена: на незастроенных территориях, занятых лесными насаждениями и прочими территориями.

Территория расположена в следующих территориальных зонах:

Л-1 - территория естественного природного ландшафта

Л-2- территории покрытые лесом

П-1 – зона объектов производственного и коммунально-складского назначения

Физико-географические и техногенные условия

В физико-географическом отношении зона планируемого размещения линейного объекта расположена в северо-западной части МО «Корниловское сельское поселение», в северной части МО «Мирненское сельское поселение», в северо-восточной части МО «Зональненское сельское поселение».

Район проведения работ представляет собой: часть застроенную территорию, преимущественно незастроенную территорию. Возможен подъезд автотранспортом. Древесная растительность представлена березой, сосной, кустарником.

В геоморфологическом отношении площадка работ расположена в пределах водораздельной озерно-аллювиальной равнины. Рельеф изучаемого участка слабоволнистый, с незначительным уклоном в северном направлении. Абсолютные отметки поверхности колеблются от 102,52 до 167,54 м. Углы наклона поверхности не превышают пятнадцати градусов.

Климат района континентальный, с холодной, продолжительной зимой и коротким, теплым летом. Климатическая характеристика дана по метеостанции г. Тайга (25 км на запад-юго-запад от участка изысканий), приведенной в перечне пунктов наблюдений согласно СП 131.13330.2012.

Абсолютная минимальная температура воздуха – минус 53 °С. Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 – минус 39 °С, обеспеченностью 0,98 – минус 40 °С. Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 – минус 42 °С, обеспеченностью 0,98 – минус 43 °С. Средняя минимальная температура воздуха наиболее холодного месяца (январь) – минус 24 °С.

Абсолютная максимальная температура воздуха +36 °С. Температура воздуха обеспеченность 0,95 +22 °С, обеспеченностью 0,98 +25. Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца (июль) составляет 23,7 °С.

Продолжительность безморозного периода в среднем составляет 102 дня.

Среднее за год число дней с переходом температуры воздуха через 0 °С равно 70.

Господствующее направление ветра в холодный период года – юго-западное, в теплый период года – южное и западное.

Среднегодовое количество осадков составляет 586 мм. Распределение осадков в течение года неравномерное. В теплый период года (апрель – октябрь) выпадает 417 мм, в холодный период (ноябрь – март) – 169 мм. Суточный максимум осадков 82 мм.

Максимальная декадная высота снежного покрова на открытом месте составляет 152 см, минимальная – 21 см, средняя – 68 см. Наибольшей своей высоты снежный покров достигает в марте. Снежный покров в среднем наблюдается 186 дней в году.

Согласно СП 14.13330.2014, сейсмическая интенсивность района работ в баллах MSK-64 для средних грунтовых условий и трех степеней сейсмической опасности – А (10%), В (5%), С (1%) в течении 50 лет, определенная по картам сейсмической опасности ОСР-2015-А составляет 6 баллов, ОСР-2015-В - 6 баллов, ОСР-2015-С - 7 баллов.

Современные физико-геологические процессы проявляются в основном в виде подтопления и морозного пучения.

Современное использование территории

Зона планируемого размещения инженерного объекта сети газоснабжения установлена из условий максимального сохранения существующих на момент разработки объектов капитального строительства: зданий и сооружений, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры; существующих зеленых насаждений; улиц в жилой застройке.

В границах зоны планируемого размещения инженерного объекта сети газоснабжения находятся объекты транспортной инфраструктуры: улица в жилой застройке, здания и сооружения отсутствуют.

Проектное решение

За основу проектных решений проектируемой сети газоснабжения взяты материалы по планируемой трассировке, переданные ООО «Газпром газораспределение Томск».

Проектируемый объект относится к объектам инженерной инфраструктуры.

Протяженность трубопровода составляет около 10 000 метров.

В ходе работы проведены следующие работы:

- актуализирована топографическая съемка территории в границах зон с особыми условиями использования территории, возникающие в связи с появлением объекта
- выполнены геологические изыскания по всей трассе планируемого объекта

Проектирование ведется на актуальном кадастровом плане территории, с использованием сведений о землях лесного фонда.

Цель настоящего проекта – выделение элементов планировочной структуры территории проектирования, установление границ зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства инженерной инфраструктурой, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Утверждению предложены параметры территории в границах зон с особыми условиями использования территории, возникающие в связи с появлением объекта.

Проектом определена зона планируемого размещения объекта иного назначения – линейного объекта инженерной инфраструктуры, установлены красные линии линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Характеристика планируемого развития территории

В границы проектируемого участка включены земли, необходимые для строительства объекта: «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод АГРС «АГНКС» - п. Мирный»

Таблица № 3

№ п/п	Наименование	Кол-во	Примечания
1	2	3	4
1.	Площадь проектируемой территории, га	28,9054	-----
2.	Площадь участка линейного объекта	28,9054	-----

Красные линии

Проектом планировки территории и проектом межевания территории устанавливаются красные линии участков линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков

В процессе межевания:

1. Произведен анализ сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет.

Сведения о существующих обременениях и правопритязаниях на земельные участки получены в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в электронном виде в "Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии" по Томской области.

2. Определены расстояния от проектируемых объектов в виде зон с особыми условиями.

3. Выявленная проектом планировки зона планируемого размещения линейного объекта инженерной инфраструктуры, зафиксированная в виде красных линий явилась основой для определения:

- границ земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

- границ частей земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания

Предложения по межеванию территории

Описание проектного решения

Проектом сформировано 3 земельных участка общей площадью 20,7823 га, предназначенных для строительства объекта «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод АГРС «АГНКС» - п. Мирный».

Перечень земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных и муниципальных нужд для строительства

Земельные участки, предполагаемые к изъятию для государственных и муниципальных нужд отсутствуют.

Таблица № 4

Перечень частей существующих земельных участков, предполагаемых к наложению обременения для строительства объекта

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь всего участка, кв.м.	Площадь части для строительства, кв.м.
1	70:14:0300092:6919	48	12
2	70:14:0300092:6920	56952	4 253
3	70:14:0300092:3761	66936	5 456
4	70:14:0300092:5359	6531	447
5	70:14:0300092:1789	431 000	35 899
6	70:14:0000000:52 - единое землепользование (70:14:0300092:13930)	753	31
7	70:14:0000000:687 - единое землепользование		2
	70:14:0300092:655	70:14:0300092:647	
8	70:14:0300092:2494	61743	5 873
9	70:14:0300092:12492	26 883	4 689
10	70:14:0300092:3569	30 284	2 178
11	70:14:0300092:1630	21 180	1 230
12	70:14:0000000:55 - единое землепользование		40
	70:14:0300092:13797	70:14:0300092:13801	
13	70:14:0300092:12489	294 433	7 503
14	70:14:0300092:1337	608 400	13 618
	Итого:		81 231

№ земельного участка	Назначение земельного участка	Категория земель	Площадь, кв.м.
:ЗУ1	строительства объекта «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод АГРС «АГНКС» - п. Мирный»	Земли сельскохозяйственного назначения	170 179
:ЗУ2	строительства объекта «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод АГРС «АГНКС» - п. Мирный»	Земли населенных пунктов	2 943
:ЗУ3	строительства объекта «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод АГРС «АГНКС» - п. Мирный»	Земли сельскохозяйственного назначения	34 701
	Итого:		207 823

Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Проектируемый газопровод находится в границах территорий общего пользования. Линии отступа от красных линий не устанавливаются.

Границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

Земельные участки (:ЗУ1, :ЗУ2; :ЗУ3) предназначены для строительства объекта местного значения - «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод АГРС «АГНКС» - п. Мирный».

Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков: размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а так же иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.

Площадь образуемых земельных участков:

:ЗУ1 – 170 179 кв.м.

:ЗУ2 – 2 943 кв.м.

:ЗУ3 – 34 701 кв.м.

Границы частей существующих земельных участков, предполагаемых к наложению обременения для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

Граница зоны планируемого размещения линейных объектов пересекает территорию 14-ти земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН: 70:14:0300092:6919, 70:14:0300092:6920, 70:14:0300092:3761, 70:14:0300092:5359, 70:14:0300092:1789, 70:14:0000000:52 - единое землепользование (70:14:0300092:13930), 70:14:0000000:687 - единое землепользование (70:14:0300092:655 и 70:14:0300092:647), 70:14:0300092:2494, 70:14:0300092:12492, 70:14:0300092:3569, 70:14:0300092:1630, 70:14:0000000:55 - единое

землепользование (70:14:0300092:13797 и 70:14:0300092:13801), 70:14:0300092:12489, 70:14:0300092:1337.

В связи с тем, что границы вышеперечисленных земельных участков уточнены и ЕГРН содержит сведения о правах и обременениях, зарегистрированных в отношении данных земельных участков, предлагается сформировать части в границах земельных участков, пересекающихся с границей зоны планируемого размещения линейных объектов с целью наложения на них обременения для строительства объекта «Газопровод от ГРС-2 до врезки в газопровод АГРС «АГНКС» - п. Мирный».

Границы территорий объектов культурного наследия

Территорий объектов культурного наследия в границах проекта планировки территории и проект межевания территории не установлено.

Границы зон с особыми условиями использования территории

В границах проекта планировки территории и проект межевания территории отображены нормативные параметры зон с особыми условиями использования территории:

- охранная зона газопровода
- охранные зоны инженерных коммуникаций зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости
- охранная зона воздушных линий электропередач 35 кВ.
- охранная зона рек и ручьев, озер
- охранная зона воздушных линий электропередач до 1 кВ.
- иная зона с особыми условиями использования территории зарегистрированная в государственном кадастре недвижимости

Границы зон с действием публичных сервитутов

Проект планировки территории и проект межевания территории не содержит предложений по установлению границ зон действия публичных сервитутов.