



ООО «Региональный кадастровый центр»

3-21.01.04-ППиМТ.ПЗ

Заказчик: Администрация Переволоцкого района Оренбургской области

Документация по планировке территории: «Проект планировки и проект межевания территории для строительства местного проезда автомобильной дороги М-5 "Урал" (Подъезд к городу Оренбург), входящих в состав транспортного коридора Европа - Западный Китай». II Этап. Переволоцкий район

**Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Пояснительная записка»**

Директор

И. М. Новичков

Инженер-проектировщик

И. И. Файзуллин

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ:

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. «Проект планировки территории. Графическая часть».

№ п/п	Наименование	Масштаб	Листов
1	Чертеж красных линий.	М1:2000	27
2	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов.	М1:2000	27
3	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.	М1:2000	27

Раздел 2. «Положение о размещении линейных объектов».

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»

№ п/п	Наименование	Масштаб	Листов
1	Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов).	М1:20000	1
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.	М1:2000	27
3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта.	М1:2000	-
4	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	М1:2000	27
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия.	М1:2000	-
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств.	М1:2000	27
7	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.).	М1:2000	27
8	Схема конструктивных и планировочных решений.	М1:2000	27

Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка».

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 5. «Текстовая часть проекта межевания территории». Раздел 6. «Чертежи межевания территории».

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Масштаб</i>	<i>Листов</i>
1	Чертеж межевания территории.	М1:2000	27

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 7. «Чертежи материалов по обоснованию проекта межевания территории».

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Масштаб</i>	<i>Листов</i>
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории.	М1:2000	27

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 4. «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА».

1. Природно-климатические условия территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.....	5
2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов.....	6
2.1 Территория, в отношении которой осуществляется разработка проекта планировки территории	6
2.2 Зона планируемого размещения линейного объекта	7
2.3 Красные линии, устанавливаемые проектом планировки территории.	7
3. Сведения о категориях земель, на которых планируется размещение объекта. ...	8
4. Обоснование необходимости размещения объекта и его инфраструктуры на землях, подлежащих особой охране и зонах с особыми условиями использования. 8	
4.1 Обоснование необходимости размещения объекта и его инфраструктуры на землях сельскохозяйственного назначения.	8
4.2 Обоснование и особенности размещения объекта и его инфраструктуры на землях объектов культурного наследия.	8
4.3 Обоснование и особенности размещения объекта на землях лесного фонда.....	8
4.4 Обоснование и особенности размещения объекта на землях водного фонда.	8
4.5 Обоснование и особенности размещения объекта на землях особо охраняемых природных территорий.	9
4.6 Обоснование и особенности размещения объекта на участке месторождения полезных ископаемых.	9
4.7 Информация о размещении скотомогильников в границах проектирования.....	9
4.8 Обоснование и особенности размещения объекта в зонах с особыми условиями использования территории, расположенных в границах проектирования.	9
5. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов.	11
6. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов.	11
7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории.	11

8. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории..... 11
9. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с водными объектами (в том числе с водостоками, водоемами и болотами и т.п.)..... 11
10. Сведения о земельных участках, расположенных в границах территории проектирования, содержащиеся в едином государственном реестре недвижимости.

12

1. Природно-климатические условия территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.

Климат Оренбургской области континентальный, с жарким, сопровождающимся суховеями летом и холодной зимой с устойчивым снежным покровом. Абсолютная амплитуда колебаний между крайними значениями температур велика и достигает 85°C. Зима отличается постоянством отрицательных температур и суровыми морозами. Лето солнечное и жаркое, в дневные часы, особенно в июле.

Характерной чертой климата области является его засушливость. Выпадающие летом осадки не успевают впитываться в почву, так как высокие температуры воздуха способствуют их быстрому испарению. Примерно 60-70% годового количества осадков приходится на теплый период, что несколько сглаживает засушливость климата.

Низкая обеспеченность оренбургских степей влагой часто приводит к засухе. За последнее столетие в северо-западных районах области сильные и средние засухи наблюдались один раз в 3-4 года. Продолжительность залегания снегового покрова составляет от 135 дней на юге до 154 дней на севере.

Глубина промерзания почвы достигает в среднем на северо-западе 70 см, в восточных районах – 1 м. Для степей Оренбуржья характерны метели, наблюдающиеся при сильном ветре и низкой температуре, которые называются буранами. Средняя дата образования устойчивого снежного покрова – 21 ноября, схода – 6 апреля. Безморозный период – 109 дней.

Устойчивый снежный покров держится с середины ноября - первой декады декабря до второй половины марта - начала апреля. Выпадение снега начинается обычно на месяц раньше появления устойчивого снежного покрова. Однако медленное понижение, а иногда даже повышение, температуры воздуха в октябрь-ноябре приводит к его таянию.

Переход среднесуточной температуры воздуха через 0°C приходится в среднем на период с 25 октября по 4 ноября. Частые проникновения сибирских антициклонов вызывают иногда понижение температуры до -42°C. Залегание снежного покрова неравномерное из-за сильных ветров. Особенно сильные ветры наблюдаются в январе и феврале. Число дней с метелями в среднем за месяц составляет 10-12. Обычное явление, особенно во второй половине зимы, - низовые метели (поземки). При этом снег, сдуваемый с возвышенных мест, накапливается в оврагах, балках, лесных колках, образуя снежники. Толщина снега достигает 3-5 м, в то время как на выровненных поверхностях – лишь 21-26 см. Абсолютный максимум высоты снежного покрова на выровненных поверхностях – 64-70 см.

Весна непродолжительная с частыми резкими снижениями температуры и поздневесенними заморозками. Таяние снега начинается во второй половине марта. Первоначально этот процесс протекает очень медленно. Активное снеготаяние происходит за 3-5 дней в первой декаде апреля в результате быстрого роста температуры воздуха, что вызывает резкий разлив рек и ручьев, особенно в их нижнем течении. Период половодья длится от 5 до 15 дней в зависимости от количества накопленного снега и интенсивности его таяния.

Лето, обычно сухое и жаркое, начинается в последних числах мая-начале июня. В отдельные дни еще возможны понижения температуры воздуха, а по ночам - заморозки на почве. Среднесуточная максимальная температура воздуха в мае составляет 20°C, в июне – 26.9°C. В июле воздух прогревается до 40-42°C, относительная влажность снижается до 54 %. Характерны частые сильные ветры южного и юго-восточного направлений. В этот период, особенно на востоке области, обычны пыльные бури, переносящие большое количество мелкодисперсной части почвы и уничтожающие пробивающуюся из почвы растительность. Количество атмосферных осадков уменьшается соразмерно с увеличением температуры.

Рельеф участка работ всхолмленный, с преобладающими углами наклона земной поверхности до 20. Отметки высот колеблются от 200.01 м до 245.02 м над уровнем Балтийского моря.

Участок работ расположен югу от посёлка городского типа Переволоцкого. По оси участка трассы расположено земляное полотно автомобильной дороги М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск (подъезд к городу Оренбург). Оно представляет собой искусственно созданный человеком элемент рельефа, разобщающий земельные угодья и землепользования.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов.

2.1 Территория, в отношении которой осуществляется разработка проекта планировки территории

Территория, в пределах которой осуществляется выбор вариантов размещения линейного объекта, установление полос отвода линейного объекта.

Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, устанавливается по внешним границам максимально удаленных от планируемого маршрута прохождения линейного объекта зон с особыми условиями использования территории, которые подлежат установлению в связи с размещением этих линейных объектов.

В случае проектирования автомобильной дороги за границами населенных пунктов внешними границами максимально удаленных от планируемого маршрута прохождения являются придорожные полосы.

2.2 Зона планируемого размещения линейного объекта

Внешние границы полосы отвода для строительства и дальнейшей эксплуатации отображены в Разделе 1. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов.

Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

- 1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
- 2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
- 3) двадцати пяти метров - для автомобильных дорог пятой категории.
- 4) ста метров - для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;
- 5) ста пятидесяти метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

2.3 Красные линии, устанавливаемые проектом планировки территории.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты).

Красные линии, устанавливаемые документацией по планировке территории, отображены в Разделе 1. Чертеж красных линий.

С ведомостью координат устанавливаемых красных линий с указанием поворотных точек можно ознакомиться в Разделе 2.

3. Сведения о категориях земель, на которых планируется размещение объекта.

Зона планируемого размещения линейного объекта расположена на землях:

- населенных пунктов;
- промышленности;
- сельхозназначения.

4. Обоснование необходимости размещения объекта и его инфраструктуры на землях, подлежащих особой охране и зонах с особыми условиями использования.

4.1 Обоснование необходимости размещения объекта и его инфраструктуры на землях сельскохозяйственного назначения.

Согласно статьи 78 главы 14 Земельного Кодекса РФ использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель возможно для строительства линейных объектов, при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

4.2 Обоснование и особенности размещения объекта и его инфраструктуры на землях объектов культурного наследия.

Обоснования не требуется, так как в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки отсутствуют объекты культурного наследия.

Объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют.

4.3 Обоснование и особенности размещения объекта на землях лесного фонда.

Обоснования не требуется, так как проектируемый объект не проходит по землям лесного фонда.

4.4 Обоснование и особенности размещения объекта на землях водного фонда.

Обоснования не требуется, так как проектируемый объект не проходит по землям водного фонда.

4.5 Обоснование и особенности размещения объекта на землях особо охраняемых природных территорий.

Обоснования не требуется, так как проектируемый объект не проходит по землям особо охраняемых природных территорий.

4.6 Обоснование и особенности размещения объекта на участке месторождения полезных ископаемых.

Обоснования не требуется, так как проектируемый объект не проходит по участкам месторождений полезных ископаемых.

4.7 Информация о размещении скотомогильников в границах проектирования.

Обоснования не требуется, так как проектируемый объект не проходит по территориям скотомогильников.

4.8 Обоснование и особенности размещения объекта в зонах с особыми условиями использования территории, расположенных в границах проектирования.

Проектируемая территория имеет ряд пересечений с инженерными коммуникациями.

Земляное полотно автодороги в нескольких местах пересекают различного рода инженерные коммуникации: кабели связи, ЛЭП 110 кВ и ЛЭП 10 кВ, водопровод, газопровод, размещенные на поверхности земли или имеющие выход на поверхность.

Опасных природных и техногенных процессов на участке работ по данным рекогносцировочного обследования зафиксировано не было.

Также на всем протяжении исследуемого участка автодороги отмечены коммуникации, сближающиеся с автодорогой и проложенные параллельно ей: силовой кабель 0.4кВ, ливневая канализация, водопровод и ЛЭП 10кВ.

Полоса топографической съемки шире земляного полотна автодороги (общая ее ширина – 100 м, т. е. по 50 м в каждую сторону от оси дороги).

№ п/п	Наименование коммуникаций	Владелец	Расположение, ПК Км	Характер инженерной коммуникации (подземный - 2, надземный - 1)	Угол пересечения, °	Габарит, м	Глубина залегания, м	Обращение проектной организации за получением технических условий (№ и дата исходящего письма, № и дата регистрации у владельца инженерной коммуникации)	Ответ владельца инженерной коммуникации (№ и дата согласования, ТТУ, письма)	Согласование владельцем правильности нанесения инженерной коммуникации на плане	Примечание
Км 343+800 – км 352+000											
1	Информации по пересечениям нет										

5. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов.

Границы зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов не отражены, в связи с тем, что информация о переносе коммуникаций отсутствует.

6. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов.

Обоснование не требуется, так как в границах зон планируемого размещения проектируемого объекта, отсутствует застройка.

7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории.

Другие объекты капитального строительства, как существующие, так и строящиеся на момент подготовки документации по планировке территории не пересекают.

8. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Объекты капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории отсутствуют.

9. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с водными объектами (в том числе с водостоками, водоемами и болотами и т.п.).

Пересечения с водными объектами (в том числе с водостоками, водоемами и болотами и т.п.) отсутствуют.

10. Сведения о земельных участках, расположенных в границах территории проектирования, содержащиеся в едином государственном реестре недвижимости.

Строительство линейного объекта затрагивает интересы собственников земельных участков, права которых могут быть затронуты при выполнении работ по строительству линейного объекта в результате наложения на границы земельных участков, прошедших процедуру государственного кадастрового учета.

Формируемые земельные участки, координатные ведомости таких земельных участков и их частей будут отображены в проекте межевания территории.