

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА):**

**«Строительство автомобильной дороги «Евдаково-
Рыбальчино» в Каменском муниципальном районе
Воронежской области»**

**Материалы по обоснованию проекта межевания
территории.**

**Раздел 6. Материалы по обоснованию проекта межевания
территории.**

20-25-ПМТ-IV

Директор ООО «Земпроект»



Тудаева Д.Ш.

Липецк, 2025

СОСТАВ ПРОЕКТА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории объекта): «Строительство автомобильной дороги «Евдаково-Рыбальчино» в Каменском муниципальном районе Воронежской области»		
Том I	<i>Проект планировки территории. Основная часть.</i>	
Раздел 1	Графическая часть:	
	Лист 1.1 (1-8) Чертеж красных линий, границ зон планируемого размещения линейных объектов и границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения	М 1:500
Раздел 2	Положение о размещении линейных объектов	ПЗ
Том II	<i>Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.</i>	
Раздел 3	Графическая часть:	
	Лист 3.1 (1) Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов)	б/м
	Лист 3.2 (1-8) Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	М 1:500
	Лист 3.3 (1-8) Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	М 1:500
	Лист 3.4 (1-8) Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:500
	Лист 3.5 (1-8) Схема конструктивных и планировочных решений	М 1:500
Раздел 4	Пояснительная записка	ПЗ
Том III	<i>Проект межевания территории.</i>	
Раздел 5	Пояснительная записка	ПЗ
	Графическая часть. Лист 5.1 (1-8) Чертеж межевания территории	М 1:500
Том IV	<i>Материалы по обоснованию проекта межевания территории.</i>	
Раздел 6	Пояснительная записка	ПЗ
	Графическая часть. Лист 6.1 (1-8) Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:500

ОГЛАВЛЕНИЕ

Общие сведения.....	4
Обоснование границ зон с особыми условиями использования территории	6
Обоснование определения местоположения границ.....	9
Образуемых участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам.....	9

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории объекта): «Строительство автомобильной дороги «Евдаково-Рыбальчино» в Каменском муниципальном районе Воронежской области»» (далее – автомобильной дороги) выполнена в соответствии с требованиями ст. 41, 42 и 45 Градостроительного кодекса РФ.

Основанием для проектирования является:

- Генеральный план Евдаковского сельского поселения Каменского муниципального района Воронежской области, утвержденные решением Совета народных депутатов Евдаковского сельского поселения от 27.08.2012 № 86 (с изменениями);

- Правила землепользования и застройки Евдаковского сельского поселения Каменского муниципального района Воронежской области, утвержденные приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 15.06.2022 № 45-01-04/601;

- Местные нормативы градостроительного проектирования Евдаковского сельского поселения Каменского муниципального района Воронежской области, утвержденные решением Совета народных депутатов Евдаковского сельского поселения от 25.12.2012 № 95;

- Генеральный план Волчанского сельского поселения Каменского муниципального района Воронежской области, утвержденные решением Совета народных депутатов Волчанского сельского поселения от 27.08.2012 № 82 (с изменениями);

- Правила землепользования и застройки Волчанского сельского поселения Каменского муниципального района Воронежской области, утвержденные приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 03.05.2023 № 45-01-04/329;

- Местные нормативы градостроительного проектирования Волчанского сельского поселения Каменского муниципального района Воронежской области, утвержденные решением Совета народных депутатов Волчанского сельского поселения от 23.12.2013 № 2;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденные приказом Управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115 (в ред. от 30.09.2024 № 45-01-04/410).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

- обеспечения устойчивого развития прилегающей территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установления границ земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта.

Разработка проекта планировки осуществлена в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
 - Лесной кодекс РФ от 4.12.2006 № 200-ФЗ;
 - СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги;
 - СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений
 - Постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;
 - СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
 - Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003 (с изм. от 18.04.2003));
 - Государственные регламенты, нормы, правила и стандарты;
 - Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
 - РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30);
 - ГОСТ Р 7.0.97-2016 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» от 08.12.2016 № 2004-ст;
 - Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20»;
 - Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;
 - Постановление Правительства РФ от 24.12.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (с изменениями).
- Разработка документации по планировке территории осуществлена на основе инженерных изысканий:

- инженерно–геодезические изыскания (технический отчет по результатам инженерно–геодезическим изысканиям выполнен ООО «АртГеоКом»);
- инженерно–геологические изыскания (технический отчет по результатам инженерно–геологическим изысканиям выполнен ИП «Лукьянова»);
- инженерно–гидрометеорологические изыскания (технический отчет по результатам инженерно–гидрометеорологическим изысканиям выполнен ИП «Лукьянова»);
- инженерно–экологические изыскания (технический отчет по результатам инженерно–экологическим изысканиям выполнен ИП «Лукьянова»).

ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Под ЗОУИТ можно понимать территории, в границах которых в публично-значимых целях устанавливаются ограничения использования земельных участков, направленные на охрану определённых объектов капитального строительства, территорий, природных объектов, либо обеспечение безопасной эксплуатации определённых объектов в целях защиты жизни, здоровья граждан.

Требования к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства согласно постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии, приведенном в таблице 1.

Таблица 1.

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охрannая зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 – 20	10 (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/-400	30
750, +/-750	40

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловатта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи – в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи, через водоемы (реки, каналы, озера и др.) – в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи, от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов – на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередач;

д) вокруг подстанций – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте «а» настоящего документа, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

Требования к границам установления охранных зон объектов газораспределительных сетей согласно Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей». Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров – с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы – в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Состав и расстояния от объектов строительства до инженерных коммуникаций, т.е. охранные зоны — определены в СНиП 2.07.01-89*, актуальная действующая редакция этого СНиПа — СП 42.13330.2011. Собственно, из этого СНиПа следует:

Охранная зона бытовой канализации.

Отличают напорную и самотечную канализацию. Соответственно охранный зона бытовой напорной канализации — 5 метров от трубы до фундамента здания или сооружения.

Если канализация самотечная, то согласно СНиП охранный зона составит — 3 метра.

При этом минимальное расстояние от забора или опор контактной сети до канализации составит 3 и 1,5 метра соответственно.

Охранная зона водопровода.

Охранный зона водопровода — 5 метров от фундамента объекта до сети. Охранный зона от фундамента ограждения предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог до водопровода — 3 метра.

Кроме того, из СП 42.13330.2011 таблица 16 (подробнее см. ниже), можно подчеркнуть следующие сведения, касающиеся прокладки водопровода и канализационных труб:

«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 пластиковых 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»

Территория в границах разработки расположена в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

В соответствии с разделами 3.2 и 3.3 СанПиН 2.1.4.1110-02 на территории третьего пояса зоны санитарной охраны запрещается:

а) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

б) закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли;

в) размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения, при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля).

На территории третьего пояса зоны санитарной охраны новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором.

В пределах третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения вводятся следующие ограничения:

а) согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

б) недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

в) все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

г) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора.

Охранная зона тепловых сетей.

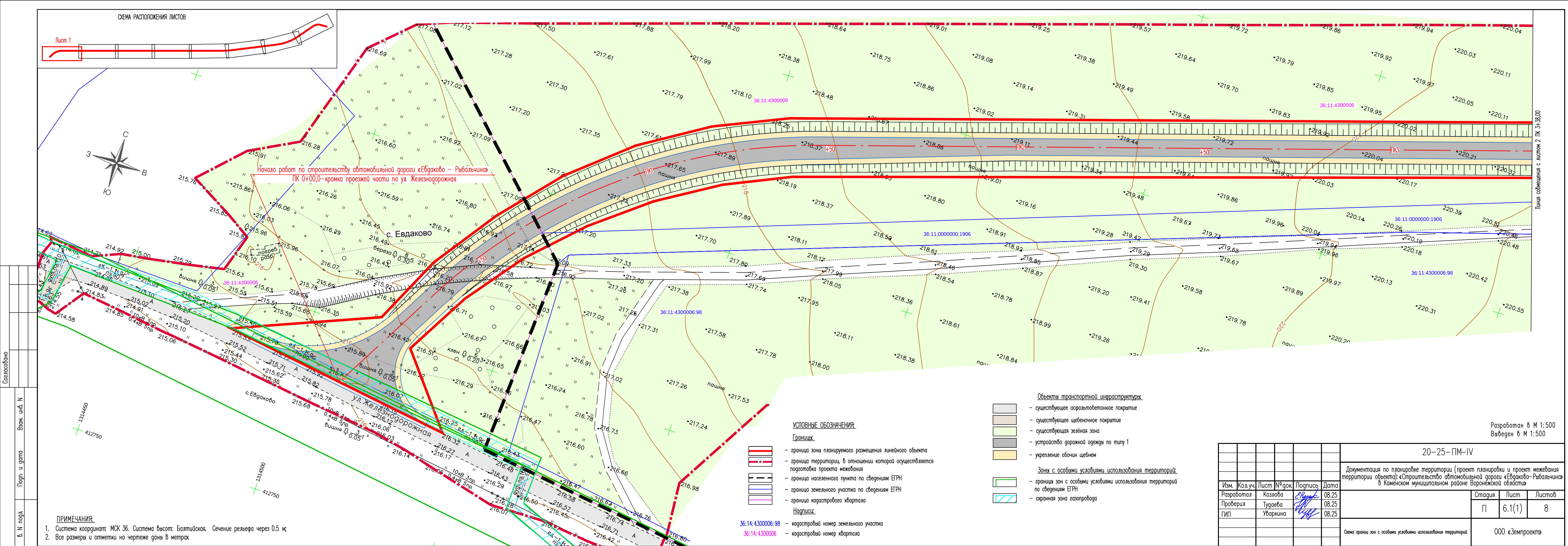
Минимальная охранная зона тепловых сетей от наружной стенки канала, тоннеля, от оболочки бесканальной прокладки, до фундамента здания — 5 метров.

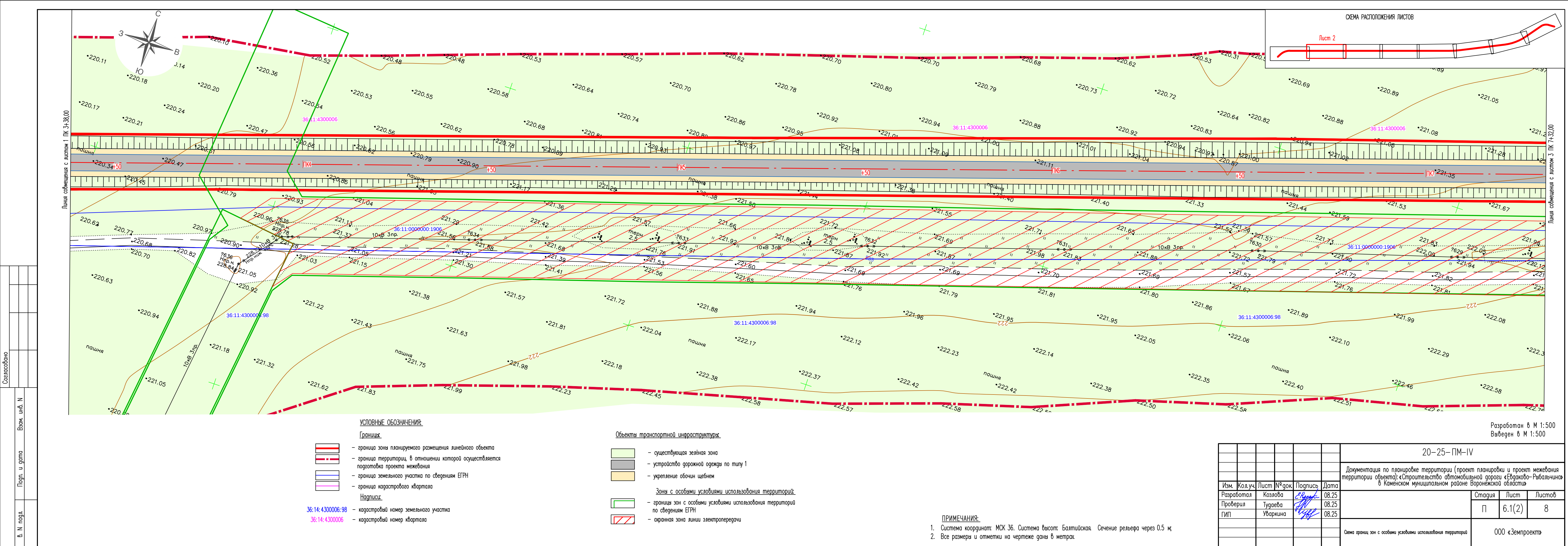
Охранная зона кабелей и сетей связи.

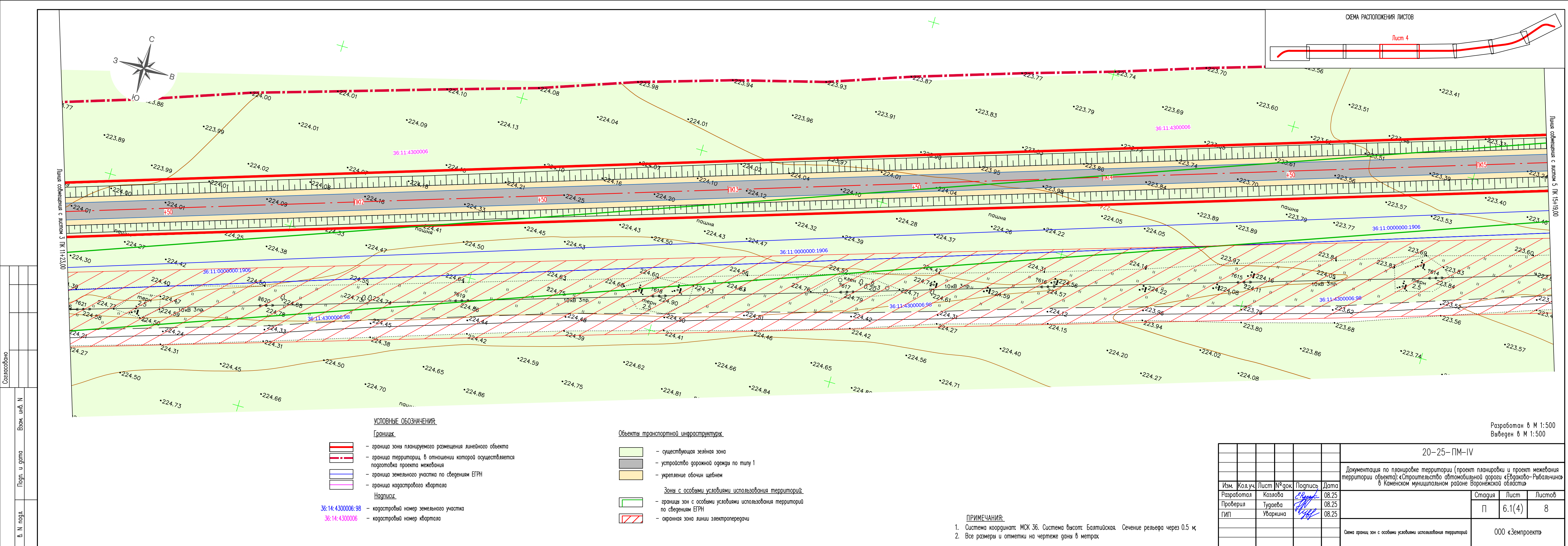
Охранная зона силовых кабелей всех напряжения и кабелей связи от сети до фундамента здания или сооружения — 0,6 м.

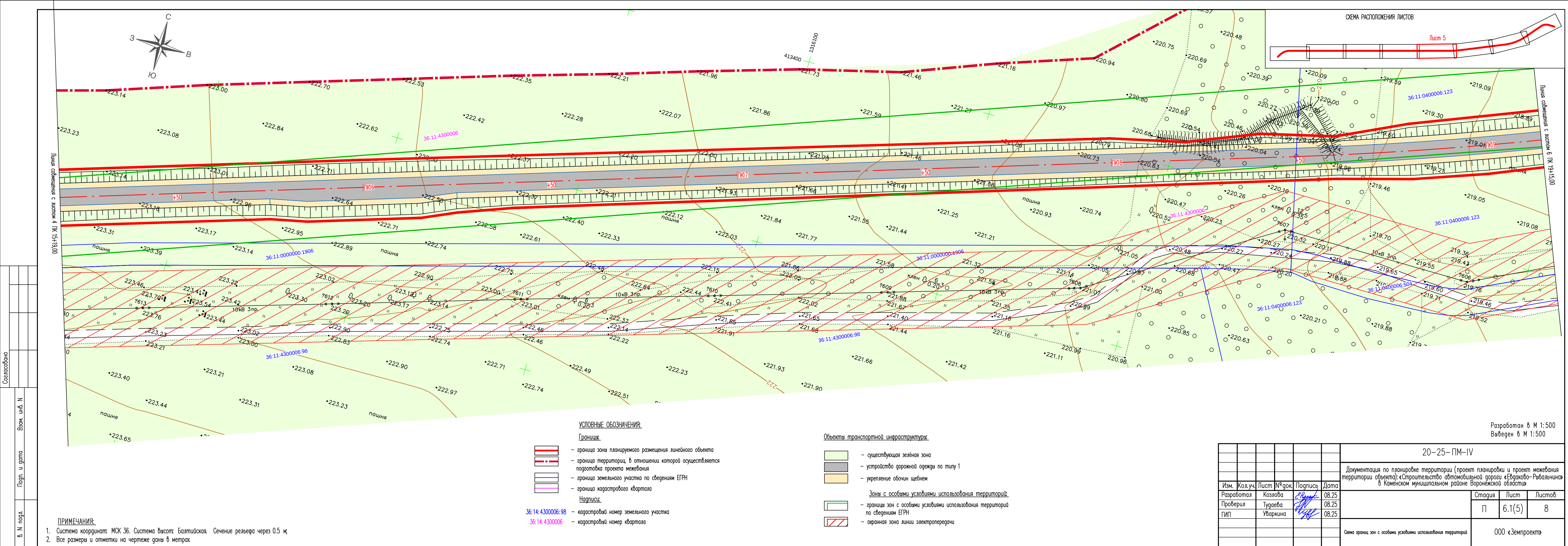
ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

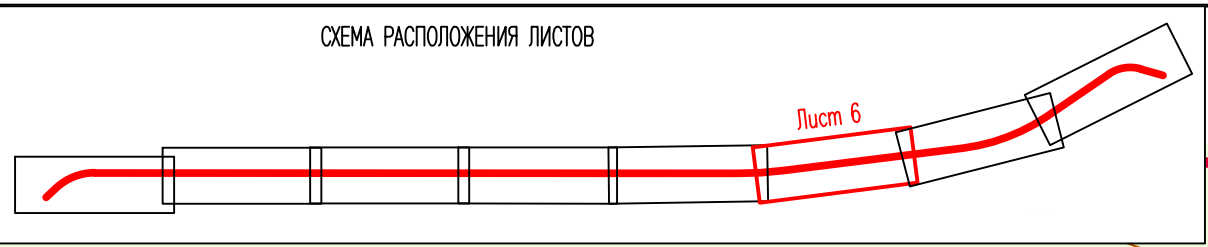
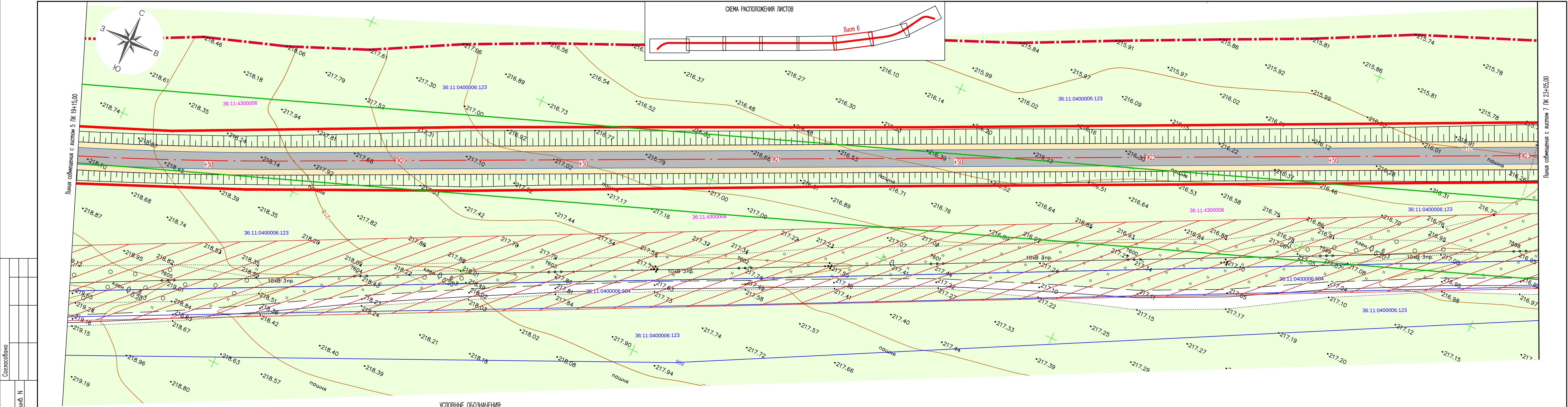
Принятые в проекте решения обоснованы необходимостью устойчивого развития территории, а именно развитием транспортной инфраструктуры и необходимых для ее функционирования.











УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

- [Red dashed line] - граница зоны планируемого размещения линейного объекта
- [Red solid line] - граница территорий в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
- [Blue solid line] - граница земельного участка по сведениям ЕГРН
- [Pink solid line] - граница кадастрового квартала

Надписи

- 36:14:4300006:98 - кадастровый номер земельного участка
- 36:14:4300006 - кадастровый номер квартала

Объекты транспортной инфраструктуры

- [Green box] - существующая зелёная зона
- [Grey box] - устройство дорожной одежды по типу 1
- [Orange box] - укрепление обочин щебнем

Зоны с особыми условиями использования территорий

- [Green dashed line] - границы зон с особыми условиями использования территорий по сведениям ЕГРН
- [Red dashed line] - охранная зона линии электропередачи

ПРИМЕЧАНИЯ:
1. Система координат: МСК 36. Система высот: Балтийская. Сечение рельефа через 0.5 м;
2. Все размеры и отметки на чертеже даны в метрах

Разработан в М 1:500
Выведен в М 1:500

						20-25-ПМ-IV		
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории объекта): «Строительство автомобильной дороги «Евдаково-Рыбальчино» в Каменском муниципальном районе Воронежской области»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стация	Лист	Листов
Разработал	Козлова	Е.Р.	08.25			П	6.1(6)	8
Проверил	Тугаева	Н.Н.	08.25					
ГИП	Уваркина	Н.Н.	08.25					
						Схема границ зон с особыми условиями использования территорий		
						000 «Земпроект»		

