



**Общество с ограниченной ответственностью  
"ЗОДЧИЙ"**

г. Гатчина, ул. Карла Маркса, дом 36А, пом. 24  
тел./факс (8 813 71) 900 66  
e-mail: zodchiy\_gtn@mail.ru

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

**для размещения линейного объекта местного значения:  
«Строительство инженерных сетей к ФОК,  
пожарному депо, ФАП в пос. Войковицы  
Гатчинского муниципального района  
Ленинградской области»**

Демонстрационные материалы  
(текстовый и графический материал)

15/16 - ДМ

г. Гатчина  
2016 год

ГИП  
Заказчик

Инв. N подл  
подпись и дат  
зам. инв.



**Общество с ограниченной ответственностью  
"Зодчий"**

г. Гатчина, ул. Карла Маркса, дом 36А, пом. 24  
тел./факс (8 813 71) 900 66  
e-mail: zodchiy\_gtn@mail.ru

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

**для размещения линейного объекта местного значения:  
«Строительство инженерных сетей к ФОК,  
пожарному депо, ФАП в пос. Войковицы  
Гатчинского муниципального района  
Ленинградской области»**

**Демонстрационные материалы  
(текстовый и графический материал)**

**15/16 - ДМ**

Генеральный директор

Чернявская И.П.

г. Гатчина  
2016 год

ГИП  
Заказчик

Инв. N подлгопись и развзам. инв.

### СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Генеральный директор  
ООО «ЗОДЧИЙ»

И. П. Чернявская

Кадастровый инженер

Е. В. Павленко

Техник-архитектор

Е. Е. Ступа

Руководитель проекта

И. П. Чернявская

Ине№ подл	Подпись и дата		Взам. инв. №									
					<b>15/16-ДМ</b>			<b>-ПЗ</b>				
					<i>РФ, Ленинградская область, Гатчинский район, Войковицкое сельское поселение, пос. Войковицы</i>							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
	ГАП		Чернявская			2016			Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта местного значения: «Строительство инженерных сетей к ФОК, пожарному депо, ФАП в пос. Войковицы Гатчинского муниципального района Ленинградской области»	Стадия	Лист	Листов
	Архитектор		Ступа							П		
	Исполнитель											
	Н. контроль		Чернявская						Пояснительная записка			ООО «ЗОДЧИЙ»

### Демонстрационные материалы

№	Наименование	Масштаб
1.	<b>Текстовые материалы</b>	
1.1	Пояснительная записка	
2.	<b>Графические материалы</b>	
2.2.	Чертеж планировки территории	1:1 000

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	15/16-ДМ	-ПЗ

### Введение

Федеральным законом от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ были внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ, в соответствии с которыми для строительства или реконструкции линейных объектов подготовка градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) не требуется. По новым требованиям разработка проектной документации для строительства или реконструкции таких объектов должна осуществляться на основании проекта планировки и проекта межевания территории.

Согласно п. 2 (в) «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87, к линейным объектам относятся автомобильные и железные дороги, линии связи, линии электропередачи, магистральные трубопроводы и другие подобные объекты.

Графические материалы представляются исполнителем на электронных носителях в векторном формате AutoCAD. Весь картографический материал выдается на электронных носителях в программе AutoCAD, которая позволяет более детально рассмотреть небольшие объекты.

Проект планировки и проект межевания территории разработан на топографической съемке в масштабе 1:500. Инженерные изыскания для разработки выполнялись ООО "ГРПЗП" в местной системе координат и Балтийской системе высот в 2014 году.

Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта местного значения: «Строительство инженерных сетей к ФОК, пожарному депо, ФАП в пос. Войсковицы Гатчинского муниципального района Ленинградской области» разработан организацией ООО «ЗОДЧИЙ» на основании Распоряжения от 23 сентября 2016 года №970 и технического задания (Приложение к распоряжению №970 от 23 сентября 2016 года).

Имеет подл	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.в	Лист	№	Подпись	Дата	15/16-ДМ		-ПЗ	

### Исходные данные

Проект планировки территории для размещения линейного объекта местного значения разработан организацией ООО «ЗОДЧИЙ» на основании договора 13/16 от 11.09.2016 г., заключенного с муниципальным казенным учреждением «Служба координации и развития коммунального хозяйства и строительства» и следующих исходных данных и условий, необходимых для подготовки проекта:

Пр

1. Правила землепользования и застройки Войковицкого сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования Войковицкое сельское поселение Гатчинского муниципального района №55 от 19.12.2012 г.;

2. Генеральный план Войковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденный решением Совета депутатов Войковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального района № 23 от 17.07.2014 г.;

3. Техническое задание на подготовку проекта планировки и проекта межевания территории для размещения линейного объекта местного значения: «Строительство инженерных сетей к ФОК, пожарному депо, ФАП в пос. Войковицы Гатчинского муниципального района Ленинградской области»;

4. Технические условия на подключение планируемого к строительству здания пожарного депо к сетям инженерно-технического обеспечения теплоснабжения №217 от 28.07.2016 г.;

5. Технические условия на подключение планируемого к строительству здания физкультурно-оздоровительного комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения теплоснабжения №212 от 28.07.2016 г.;

6. Технические условия на подключение планируемого к строительству здания амбулаторно-поликлинического учреждения к сетям инженерно-технического обеспечения теплоснабжения №211 от 28.07.2016 г.;

7. Технические условия на подключение физкультурно-оздоровительного комплекса к сетям водопровода и канализации №7 от 27.01.2015 г.;

8. Инженерные изыскания для разработки выполнялись ООО "ГРПЗП" в местной системе координат и Балтийской системе высот в 2014 г.;

Ине№ подл	Подпись и дата	Взам. ине. №
-----------	----------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	<b>15/16-ДМ</b>	<b>-ПЗ</b>	Лист
								4

Проект планировки и проект межевания территории выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией РФ:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.2004 г.).
2. Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001 г.)
3. Водный кодекс Российской Федерации (№ 74-ФЗ от 03.06.2006 г.)
4. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
5. Федеральный закон от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах».
6. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
7. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
9. СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов», утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 28 декабря 1973 г.

Техническое обоснование и экономически целесообразное проектное решение по размещению инженерных сетей с учетом обеспечения рационального использования земельных угодий, принято по условиям согласования прохождения трасс инженерных сетей со всеми заинтересованными организациями. Все необходимые согласования получены.

И№№ подл						Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	15/16-ДМ	
						-ПЗ	Лист
							5

### Цели и задачи

Главная цель настоящего проекта – подготовка материалов проекту планировки и проекту межевания территории для размещения линейного объекта местного значения: «Строительство инженерных сетей к ФОК, пожарному депо, ФАП в пос. Войковицы Гатчинского муниципального района Ленинградской области».

Назначение инженерных сетей:

- Подача под давлением питьевой воды к ФОК, пожарному депо и ФАП от существующего водопроводного колодца магистральных водопроводных сетей Ду-159 мм (пос. Войковицы, ул. Молодежная);
- Подача хозяйственно-бытовых стоков от ФОК, пожарного депо и ФАП на магистральные сети канализации ОАО «Коммунальные системы Гатчинского района» в существующий канализационный колодец КК1 (пос. Войковицы, ул. Молодежная);
- Обеспечение тепловой энергией ФОК, пожарному депо и ФАП от тепловой камеры ТК-15 в пос. Войковицы на ул. Молодежная (источник теплоснабжения - котельная №53 пос. Войковицы).
- Обеспечение электричеством ФОК путем строительства новой ЛЭП-0,4 кВ направлением от ближайшей опоры ВЛ-0,4 кВ Л-1 от ТП-1015 (источник питания – ПС-«Борницы» Ф-10 кВ №15).

### Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов определены в соответствии с Генеральным планом Войковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Застройка в границах проекта планировки не предусмотрена. На прилегающих территориях в зонах, предусматривающих по разрешённому использованию строительство объектов, линии застройки должны размещаться за пределами зон охраны линейного объекта (инженерные сети) и на расстоянии не менее 5 м от оси линий водопровода и теплотрассы и не менее 3 м от оси линии канализации на основании СП 42.13330.2011, табл.15, нормирующей расстояние от оси трубопровода до фундаментов зданий и сооружений.

Ине№ подл	Подпись и дата	Взам. ине. №
-----------	----------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	<b>15/16-ДМ</b>	<b>-ПЗ</b>	Лист
								6



### Общая характеристика линейного объекта

Проектируемая территория под строительство инженерных сетей (водопровод, бытовая канализация и теплотрасса) расположена на землях относящиеся к категории «земли населенных пунктов». Размер полосы отвода земельного участка для строительства инженерных сетей, обоснован красными линиями по ул. Молодежная и ул. Дачная, а также границами земельных участков, ранее включенных в ГКН.

Рассматриваемая территория в проектах границ расположена в кадастровом квартале №47:23:0102003.

Проектом межевания предлагается на землях с видом разрешенного использования «общее пользование территории» (размещение автомобильных дорог) сформировать временный земельный участок ЗУ 1 под объект коммунального обслуживания (строительство сетей водопровода, бытовой канализации и теплотрассы) - площадью 1 128 кв. м.

Общая протяженность теплотрассы – 0,179 км.

Общая протяженность канализации бытовой – 0,232 км.

Общая протяженность водопровода – 0,245 км.

Общая протяженность ЛЭП 0,4 кВ – 0,144 км.

Проектируемые сети теплоснабжения, водоснабжения и канализации прокладывается в одной траншее к земельным участкам с кадастровыми номерами:

- 47:23:0102003:91 – вид использования - амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры;
- 47:23:0102003:90 - вид использования - открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны и другие аналогичные объекты;
- 47:23:0102003:92 - вид использования - отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.

Имеет подл	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	15/16-ДМ		-ПЗ	

Точки подключения проектируемых инженерных сетей:

- Теплотрасса - существующая тепловой камеры ТК-15 в пос. Войковицы, ул. Молодежная;
- Водопровод – существующий водопроводный колодец ВК1 в пос. Войковицы, ул. Дачная;
- Канализация бытовая – существующий канализационный колодец КК1 в пос. Войковицы, ул. Молодежная;
- ЛЭП-0,4 кВ ближайшая опора ВЛ-0,4 кВ Л-1 от ТП-1015 (источник питания – ПС-«Борницы» Ф-10 кВ №15).

По окончании строительства инженерных сетей, земельный участок ЗУ 1 прекращает свое существование. Ширина охранной зоны на период эксплуатации инженерных сетей, составляет:

- от водопровода – 5 метром от трубопровода в обе стороны (площадь 1 885 кв.м.);
- от канализации бытовой – 3 метра от трубопровода в обе стороны (площадь 1 508 кв.м.);
- от теплотрассы – 5 метром от трубопровода в обе стороны (площадь 2 424 кв.м.);
- от ЛЭП - 2 метра от проекции крайних проводов.

На всем протяжении территории для размещения линейных объектов проведены инженерные изыскания в соответствии с действующим законодательством.

Общая протяженность теплотрассы – 0,179 км.

Общая протяженность канализации бытовой – 0,232 км.

Общая протяженность водопровода – 0,245 км.

Общая протяженность ЛЭП 0,4 кВ – 0,144 км.

### Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории линейного объекта

Вертикальная планировка является одним из основных элементов инженерной подготовки территорий населенных мест и представляет собой

Ине№ подл	Подпись и дата	Взам. ине. №
-----------	----------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	15/16-ДМ	-ПЗ	Лист
								8

процесс искусственного изменения естественного рельефа для приспособления его к требованиям градостроительства.

Выбранная трасса для прокладки инженерных сетей характеризуется спокойным, слабовсхолмленным рельефом. Участок строительства линейного объекта не затрагивает земли лесного фонда. Рельеф участка относительно ровный.

### **Сведения о земельных участках, изымаемых во временное и постоянное пользование**

Земельный участок, формируемый для строительства инженерных сетей к ФОК, пожарному депо, ФАП, находится в границах красных линий ул. Молодежная и ул. Дачная и являются временным на период строительства.

Проектируемая территория под строительство инженерных сетей расположена на землях относящиеся к категории «земли населенных пунктов». Размер полосы отвода, сформированной для строительства инженерных сетей, обоснован красными линиями по ул. Молодежная и ул. Дачная, а также границами земельных участков, ранее включенных в ГКН.

Проектом предлагается на землях с видом разрешенного использования «общее пользование территории» (размещение автомобильных дорог) сформировать 1 временный земельный участок под объект коммунального обслуживания (строительство сетей водопровода, бытовой канализации и теплотрассы) - площадью 1 128 кв. м.

Формируемый земельный участок граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 47:23:0102003:91, 47:23:0102003:90 и 47:23:0102003:92. На период строительства и в дальнейшем будет установлено обременение на части земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0102003:91, 47:23:0102003:90 и 47:23:0102003:92.

По окончании строительства инженерных сетей, формируемый земельный участок прекращает свое существование.

Проектом определена охранный зона от ЛЭП 0,4 кВ в границах которой будет вестись строительство ЛЭП.

И№№ подл	Подпись и дата	Взам. инв. №
----------	----------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	15/16-ДМ	-ПЗ	Лист
								9

Ширина охранной зоны на период эксплуатации инженерных сетей,  
составит:

- От теплотрассы – 5 метром от трубопровода в обе стороны;
- От канализации бытовой – 3 метром от трубопровода в обе стороны;
- От водопровода – 5 метром от трубопровода в обе стороны;
- От ЛЭП 0,4 кВ – 2 метра от проекции крайних проводов.

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист	
								10
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	15/16-ДМ	-ПЗ	

Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта местного значения:  
«Строительство инженерных сетей к ФОК, пожарному депо, ФАП в пос. Войсковицы Гатчинского муниципального района Ленинградской области»

## Графические материалы

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист	
								11
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	15/16-ДМ	-ПЗ	