

ООО «ГеоСпецПроект»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
Строительство железнодорожных путей необщего пользования
ЗАО "Реал-Инвест",
Нижегородская обл., Балахнинский р-н, пос. Гидроторф

0024/14

ТОМ 2

Материалы по обоснованию проекта планировки

Состав проекта:

№ п/п	Наименование	Материал использования	Кол- во экз	Секретность	Примечание
Утверждаемая часть проекта					
1.	Чертеж планировки территории	Бумажная основа	2	н/с	
2.	Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения, о характеристиках планируемого развития территории	CD-диск	1		
Материалы по обоснованию проекта планировки					
3.	Пояснительная записка	Бумажная основа	2	н/с	
4.	Графические материалы проекта	CD-диск	1		

Графические материалы проекта

№ п/п	Наименование	Масштаб	Материал использования	Инв. №	Примечание
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры	1:10 000	Бумага компьютерная графика		
2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (Опорный план)	1:2000	Бумага компьютерная графика		
3.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2000	Бумага компьютерная графика		
4.	Чертеж межевания территории на период строительства	1:2000	Бумага компьютерная графика		
5.	Чертеж межевая территории на период эксплуатации объекта	1:2000	Бумага компьютерная графика		

I. Пояснительная записка

Оглавление:

№ п/п	Наименование	Стр.
I.	<i>Введение</i>	5
II.	<i>Исходно-разрешительная документация для выполнения работ</i>	5
III.	<i>Обоснование положений по размещению линейного объекта</i>	5
	<i>3.1 Обоснование параметров линейного объекта, планируемого к размещению</i>	5
	<i>3.2 Обоснование размещения линейного объекта на планируемой территории</i>	6
	<i>3.3 Перечень искусственных сооружений, пересечений, примыканий, а также инженерных коммуникаций, проектируемых и подлежащих переустройству</i>	9
	<i>3.4 Обоснование размещения линейного объекта с учетом особых условий использования территорий и мероприятий по сохранению объектов культурного наследия</i>	10
	<i>3.5 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и пожарной безопасности</i>	11
	<i>3.6 Обоснование размера санитарно-защитной зоны</i>	12
IV.	<i>Иные вопросы планировки территории</i>	13
	<i>4.1 Обоснование предложений для внесения изменений и дополнений в документы территориального планирования и в Правил землепользования и застройки</i>	13
	<i>4.2 Предложения о резервировании в пределах территории проектирования земель, обеспечивающих размещение предусмотренных проектом объектов, необходимых для государственных и муниципальных нужд</i>	13

I. Введение

В административном отношении район работ расположен на землях муниципального образования «рабочий поселок Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области.

Ориентировочная площадь для разработки проекта планировки и межевания территории – 2,3 га.

Вид планируемого к размещению линейного объекта – железнодорожные пути необщего пользования.

II. Исходно-разрешительная документация для выполнения работ

В основу разработки проекта планировки территории положены следующие нормативные документы:

1. ФЗ от 25.10.2001 № 136 – ФЗ Земельный кодекс Российской Федерации;
2. ФЗ от 25.10.2001 № 137 – ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
3. ФЗ от 29.12.2004 № 190 – ФЗ Градостроительный кодекс Российской Федерации;
4. ФЗ от 18.06.2001 № 78 – ФЗ «О землеустройстве»;
5. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
6. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
7. Генеральный план муниципального образования «рабочий поселок Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области.
8. Генеральный план муниципального образования «город Балахна» Нижегородской области.
9. Топографическая съемка.

III. Обоснование положений по размещению линейного объекта

3.1 Обоснование параметров линейного объекта, планируемого к размещению

Проектирование приемоотправочных и соединительных путей связано со строительством лесоперерабатывающего завод ЗАО «Реал-Инвест» в р.п. Гидроторф Балахнинского района Нижегородской области с примыканием к подъездному пути

необщего пользования ООО «Балкум». Границей примыкания является ПК70+79,31 по подъездному пути необщего пользования ООО «Балкум».

Основное назначение проектируемых железнодорожных путей – подъездные и технологические пути с маневровым характером движения и погрузочно-разгрузочные пути III-п категории;

Ширина основной площадки земляного полотна – 5,8 м;

Ширина рельсовой колеи – 1520 мм;

Объем перевозок – 1,232 млн. т брутто/год;

Скорость движения – 15 км/ч.

Местоположение начального и конечного пунктов планируемого к размещению линейного объекта:

Начальный пункт - ПК70+79,31 по подъездному пути необщего пользования ООО «Балкум».

Конечный пункт – граница территории ЗАО «Реал-Инвест».

На участке пересечения железнодорожных путей с существующей автодорогой общего пользования 4-ой категории (Балахна – Гидроторф - Бурцевский карьер) в районе поселка Гидроторф проектом предусмотрено устройство нового железнодорожного переезда.

3.2 Обоснование размещения линейного объекта на планируемой территории

3.2.1 Топографические условия участка.

Участок проектируемых ж/д путей расположен на территории пос. Гидроторф Балахнинского района Нижегородской области.

В геоморфологическом отношении участок работ отнесен к Балахнинской низине с абсолютными отметками 77-81 м в Балтийской системе высот. Рельеф поверхности ровный, частично спланирован насыпными грунтами.

3.2.2 Климат.

Климат района изысканий континентальный, но с наименее суровыми условиями и 60 днями (в среднем) переходов температуры воздуха через 0°C (рис.4), среднегодовой температурой воздуха +3.6⁰C (табл. № 3) по СНиП 23-01-99* “Строительная климатология”.

Согласно табл. А.1 СНиП 23-01-99*, участок изысканий отнесен ко IIB климатическому подрайону, к II (нормальной) зоне влажности.

3.2.3 Геолого-литологическое строение участка.

Под насыпными грунтами, а местами и с поверхности залегают аллювиальные песчано-глинистые отложения (a_2Q_{III} mk-kl), представленные:

-песками мелкими и пылеватыми, желтовато-коричневыми до серых, маловлажными и насыщенными водой, кварцевыми, глинистыми, с прослоями суглинков и супеси, вскрытой мощностью до 4.9 м;

-прослоями и линзами суглинков, голубовато-серыми, мягкопластичными, с тонкими прослойками пылеватого песка, с примесью растительных остатков, мощностью 0.2 – 0.9 м.

В некоторых скважинах присутствуют прослой торфа (bQ_{IV}), сильно-среднеразложившегося, насыщенного водой, мощностью 0.2-0.7 м.

3.2.4 Инженерно-геологические условия участка.

На исследуемой трассе выделено 4 инженерно-геологических элемента (ИГЭ):

- Песок мелкий, средней плотности, насыщенный водой (a_2Q_{III} mk-kl);
- Песок пылеватый, плотный, насыщенный водой (a_2Q_{III} mk-kl);
- Суглинок мягкопластичный, с примесью органических веществ $I_{om} = 0.03-0.7$ д.ед. (a_2Q_{III} mk-kl);
- Торф (bQ_{IV}).

Нормативное значение глубины сезонного промерзания для грунтов, слагающих участок, принимаются (согласно СНиП 2.02.01-83*):

- для суглинков и глин – 1.45 м;
- для супесей, мелких и пылеватых песков – 1.76 м;
- для песков средней крупности – 1.89 м.

По степени морозной пучинистости грунты залегающие в зоне сезонного промерзания относятся (согласно ГОСТ 25100-95 табл.Б.27):

- пески средней крупности к практически непучинистым грунтам;
- пески мелкие и пылеватые, маловлажные и влажные к слабо- среднепучинистым грунтам, но при замачивании они могут стать сильнопучинистыми;
- пески мелкие и пылеватые, насыщенные водой к сильнопучинистым грунтам;
- глинистые грунты, мягкопластичные-текучие к сильнопучинистым грунтами.

В гидрогеологическом отношении участок изысканий до исследованной глубины (5.0м) характеризуется наличием постоянного безнапорного водоносного горизонта грунтовых вод, установленного июне 2014г. на глубине 0.0 – 1.7 м (абс.отметки 77.30 – 79.50 м).

Прогнозный (максимальный) уровень грунтовых вод рекомендуется принять на глубине 0.0 м.

Участок изысканий относится к естественно-подтопляемой территории 1-А-2 (сезонно подтапливаемый).

3.2.5. Сведения об особых природно-климатических условиях земельного участка.

- Сейсмичность района, в котором проектируются пути необщего пользования оценивается в 5 баллов, согласно СНиП II-7-81* и карте А ОСР-97.
- Опасные геологические процессы вдоль проектируемой трассы станционных путей не наблюдаются и не прогнозируются. Мерзлых грунтов не выявлено.

При выборе места размещения трассы железнодорожных путей был рассмотрен только один вариант.

Полоса отвода для строительства железнодорожных путей представляет собой коридор вдоль оси трассы шириной от 10 до 43 м, площадью 22 226 кв.м. Кроме того, необходима полоса отвода на период строительства для переустройства газопровода, шириной 5,0 м, площадью 905 кв.м. Участок под строительство расположен:

Площадь участка для строительства железнодорожных путей, кв.м	Кадастровый номер земельного участка	Категория земель
2167,62	52:17:0050101	Земли общего пользования р.п. Гидроторф
446,05	52:17:0050201:9	Эксплуатация автомобильной дороги
4614,16	52:17:0050201:8	Занятого подъездными железнодорожными путями ОАО "ФормМат"
335,34	52:17:0050201	Земли общего пользования р.п. Гидроторф
52,86	52:17:0050101:100	Занята объектом недвижимости: Сельское хозяйство, здание «Прирельсовый склад»
324,34		
14286,00	52:17:0050202	Земли общего пользования р.п. Гидроторф

Во временное пользование на период строительства оформляется землеотвод для обеспечения размещения строительных механизмов, хранения отвала и резерва грунта, в том числе растительного.

Полоса отвода железной дороги на период эксплуатации в соответствии с Приказом Минтранса РФ от 6 августа 2008 г. N 126 "Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог" представляет собой коридор вдоль оси трассы шириной не менее 10,0 м.

3.3 Обоснование размещения линейного объекта с учетом особых условий использования территорий и мероприятий по сохранению объектов культурного наследия

Объектов историко-культурного и природного наследия, особо охраняемых природных территорий на территориях, отведенных под планируемые железнодорожные пути нет. Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не требуются.

Представителей флоры и фауны редких и исчезающих видов, занесенных в Красную книгу, не обнаружено.

Охрана окружающей среды в зоне размещения строительной площадки должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов.

Работа строительных машин и механизмов должна быть отрегулирована на минимально допустимый выброс выхлопных газов и уровень шума. Выполнение работ на отведенной полосе должно вестись с соблюдением чистоты территории, а санитарно-бытовые помещения должны быть оборудованы средствами биологической очистки или сбором бытовых отходов в непроницаемую металлическую емкость с регулярной последующей ее очисткой и обеззараживанием.

Территория должна предохраняться от попадания в нее горюче-смазочных материалов. Все виды отходов, образующиеся в процессе строительства, собираются в закрытые металлические контейнеры на территории предприятия, производящего строительство, и вывозятся лицензированной организацией на свалку ТБО. При соблюдении норм и правил сбора и хранения отходов, а также своевременном удалении отходов с территории строительства, отрицательное воздействие отходов на окружающую среду будет максимально снижено.

Все строительно-монтажные работы производятся последовательно и не совпадают по времени. В связи с этим, загрязняющие вещества, выбрасываемые в атмосферу, носят кратковременный характер и не оказывают вредного воздействия на атмосферный воздух в период строительно-монтажных работ.

При организации строительной площадки вблизи зеленых насаждений работа строительных машин и механизмов должна обеспечивать сохранность существующих зеленых насаждений.

Для уменьшения загрязнения атмосферы в процессе осуществления строительства рекомендуется осуществить следующие мероприятия:

- применение электроэнергии для технологических нужд строительства, взамен твердого и жидкого топлива при приготовлении органических вяжущих, изоляционных материалов и асфальтобетонных смесей, оттаивания грунта, прогрева строительных конструкций и прогрева воды;
- применение герметических емкостей для перевозки растворов и бетонов;
- устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих пылящих материалов (применение контейнеров, спец. транспортных средств).

По окончании строительных работ, земли, отведенные во временное пользование, возвращаются землепользователям в состоянии, пригодном для использования их по назначению. Передача восстановленных земель оформляется актом в установленном порядке.

3.4 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и пожарной безопасности

Зона строительства подвержена опасным природным явлениям:

- Шквалистый ветер (скорость ветра 20-25 м/с) – частота повторения чрезвычайной ситуации 2 раза в год.
- Сильные гололедно-изморозевые отложения на проводах (диаметр отложения на гололедном станке 20 мм и более для гололеда, для сложного наложения и налипания мокрого снега – 35 мм и более) – частота повторения чрезвычайной ситуации 1 раз в 20 лет.
- Очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом количество осадков 50 мм за 12 часов) – частота повторения чрезвычайной ситуации 1 раз в год.
- Очень сильный снег (количество осадков не менее 20 мм за период не более 12 часов) – частота повторения чрезвычайной ситуации 1 раз в 3 года.
- Сильная метель (общая низовая метель при средней скорости ветра 150 м/сек и больше) – частота повторения чрезвычайной ситуации 1 раз в 5 лет.

Также возможны аварии техногенного характера: возникновение аварии в связи с дефектами оборудования, его механические повреждения при нарушении режима эксплуатации или несоблюдении мер безопасности.

В связи с этим необходимо разработать раздел «Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

IV. Иные вопросы планировки территории

4.1 Обоснование предложений для внесения изменений и дополнений в документы территориального планирования и в Правил землепользования и застройки

Проект планировки территории необходимо учитывать при разработке Правил землепользования и застройки и Генерального плана муниципального образования «рабочий поселок Гидроторф».

4.2 Предложения о резервировании в пределах территории проектирования земель, обеспечивающих размещение предусмотренных проектом объектов, необходимых для государственных и муниципальных нужд

Резервирование земель на данной территории не предусматривается.

II. Графическая часть