



Индивидуальный предприниматель **РОЖЕНКО ИРИНА ВИТАЛЬЕВНА**
ИНН 614308120117 ОГРНИП 318619600088920 ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
Р/СЧ 40802810552090036021 К/СЧ 30101810600000000602 БИК 046015602
СРО Союз "Невское объединение проектировщиков" СРО-П-205-15012019
от 28 октября 2021 года, тел. +7 (989) 616-09-17, +7 (918) 511-85-42

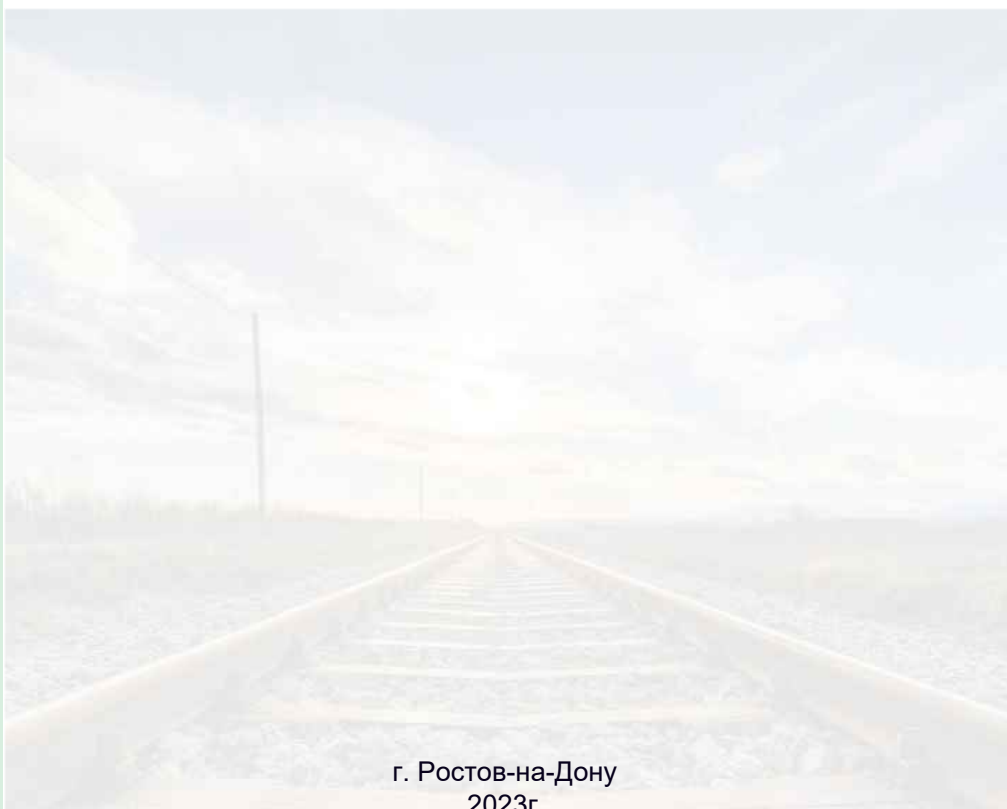
Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания территории)
для размещения линейного объекта «Реконструкция
железнодорожного пути необщего пользования с переносом
стрелочного перевода № 2 на территорию АО «ТАГМЕТ»
в г. Таганроге Ростовской области»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта планировки
территории. Пояснительная записка"

054-2023-ППТ



г. Ростов-на-Дону
2023г.



Индивидуальный предприниматель **РОЖЕНКО ИРИНА ВИТАЛЬЕВНА**
ИНН 614308120117 ОГРНИП 318619600088920 ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
Р/СЧ 40802810552090036021 К/СЧ 30101810600000000602 БИК 046015602
СРО Союз "Невское объединение проектировщиков" СРО-П-205-15012019
от 28 октября 2021 года, тел. +7 (989) 616-09-17, +7 (918) 511-85-42

Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания территории)
для размещения линейного объекта «Реконструкция
железнодорожного пути необщего пользования с переносом
стрелочного перевода № 2 на территорию АО «ТАГМЕТ»
в г. Таганроге Ростовской области»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта планировки
территории. Пояснительная записка"

054-2023-ППТ

Руководитель  Роженко И.В.

ГИП  Роженко А.Н.

ГАП  Наумова Л.В.



г. Ростов-на-Дону
2023г.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории)
для размещения линейного объекта «Реконструкция железнодорожного пути необщего пользования
с переносом стрелочного перевода № 2 на территорию АО «ТАГМЕТ»
в г. Таганроге Ростовской области»

Состав документации по планировке территории

Обозначение документа	Наименование документа	Вид
Проект планировки территории		
Основная часть проекта планировки территории		
054-2023-ППТ	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть	сшив
054-2023-ППТ	Раздел 2. Положение о размещении линейного объекта	сшив
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
054-2023-ППТ	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	сшив
054-2023-ППТ	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	сшив
054-2023-ПП-ИД	Исходные данные	сшив
Проект межевания территории		
Основная часть проекта межевания территории		
054-2023-ПМТ	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть	сшив
054-2023-ПМТ	Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть	сшив
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
054-2023-ПМТ	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	сшив
054-2023-ПМТ	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	сшив

Содержание раздела 4

Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка

№	Наименование раздела	Стр.
1	Общие данные	3
2	Описание природно-климатических условий территории	3
3	Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения	7
4	Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов	8
5	Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории	8
6	Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории	10
7	Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами	10
8	Сведения о зонах с особыми условиями использования территории	10
9	Обоснование очередности планируемого развития территории	11
10	Перечень земельных участков, попадающих в границы проекта планировки территории	12
11	Основные показатели проекта планировки территории	13

1. Общие сведения.

Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории) для размещения линейного объекта «Реконструкция железнодорожного пути необщего пользования с переносом стрелочного перевода № 2 на территорию АО «ТАГМЕТ» в г. Таганроге Ростовской области» принята на основании постановления администрации города Таганрога № 2075 от 28.09.2023г. о подготовке документации по планировке территории.

Территория, подлежащая планировке, расположена в Восточном административном районе города Таганрог.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Таганрог» (в действующей редакции), проектируемая территория относится к производственной зоне, предназначенной для размещения промышленных предприятий, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры АЗС, АГЗС.

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог», (в действующей редакции), Граница территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории расположена в зоне П2 (зона размещения производственных объектов II класса опасности), Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), Ж2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами).

2. Описание природно-климатических условий территории.

В административном отношении объект изысканий расположен в РФ, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Заводская 1

Климатическая характеристика района приводится по МС Таганрог, выводные данные по которой опубликованы в СП 131.13330.2020.

Климат района работ умеренно-континентальный, смягченный близостью Азовского и Черного морей, с неустойчивой зимой и жарким летом. Климатический пояс – умеренный. Климатический район для строительства - III В. Глубина промерзания для суглинков и глин - 61 см.

В климатическом отношении район изысканий лежит в пределах южной степной полосы Европейской территории России, которая характеризуется

умеренной континентальностью. В зимнее время в этой полосе формируется холодный континентальный воздух, зимой иногда сюда заходит арктический воздух.

В летнее время происходит сильное прогревание континентального воздуха и трансформация его в тропический. Поэтому в степной полосе часто наблюдаются засухи и суховеи. В то же время непосредственная близость моря несколько улучшает климатические условия города по сравнению с климатом южной сухой степи.

Характеристика температурного режима района Таганрога, следующая:

- среднегодовая температура воздуха равна $+10,3^{\circ}$;
- температура наиболее холодного месяца (января) $-3,4^{\circ}$, наиболее теплого месяца (июля) $+21,6^{\circ}$;
- максимальная температура воздуха по многолетним наблюдениям достигает $+38$, минимальная -33° ;
- наиболее холодными месяцами в году являются январь и февраль, наиболее теплыми – июль и август;
- продолжительность безморозного периода равна в среднем 208 дням, наименьшая – 175 и наибольшая – 240 дням.

Преобладающими ветрами как в течение всего года, так и в теплый период являются северо-восточные и восточные. Весьма редко наблюдаются ветры юго-восточные и южные. На ветровые условия Таганрога накладывают особый отпечаток ветры, зависящие от состояния атмосферного давления на Черном море и носящие характер бризов. Это обстоятельство проявляется в том, что обычно днем дуют ветры с моря, а ночью в обратном направлении. Смена морского и берегового бриза происходит утром между 7 и 9 часами и вечером при заходе солнца. Летом бризы выражены более определенно, чем зимой, при этом морские бризы значительно сильнее, чем береговые. Почти одна треть штилей в районе Таганрога приходится на первый квартал года (зима и ранняя весна). Штилевая погода наблюдается преимущественно ночью, днем же почти всегда дует ветер.

Среднегодовая скорость ветра достигает 3,6 м/сек., при этом наибольшие скорости ветра (5,7-5,6 м/сек) наблюдаются в декабре-январе.

Преобладающее количество осадков выпадает в теплый период в виде дождя. Наиболее дождливыми месяцами являются июнь и июль. Наблюдаемый минимум годового количества осадков составлял 292 мм, максимум же достигал 732 мм. Среднегодовое количество осадков, как правило, составляет около 450 мм.

Снеговой покров достигает в декабре 3-10 см, в январе 15 см и в феврале 18-20 см.

Климатические параметры холодного и теплого периодов года приведены в таблицах 3.1.1 и 3.1.2 в соответствии со СП 131.13330.2020.

Участок работ расположен в IV дорожно-климатической зоне согласно СП 34.13330.2020, приложение Б.

Ветровой район (СП 20.13330.2018, приложение Ж, карта №3) – III.

Снеговой район (СП 20.13330.2018, приложение Ж, карта №1) – II.

Гололёдный район (СП 20.13330.2018, приложение Ж, карта №4) – III.

Рельеф и геологические условия.

Участок работ расположен в IV дорожно-климатической зоне согласно СП 34.13330.2020, приложение Б.

В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен в пределах среднечетвертичной древнезвксинской морской террасы, осложненной долинами рек и балками.

Рельеф участка относительно ровный, спланированный, с незначительным уклоном в восточном направлении.

Абсолютные отметки изменяются (по устьям скважин) в пределах от 14,79 до 17,55 м. Превышение составляет 2,76 м.

Гидрографическая сеть района представлена Таганрогским заливом, Миусским лиманом с рекой Миус, впадающей в него.

В геологическом строении территории принимают участие среднечетвертичные делювиальные отложения.

При бурении скважин в июле 2023 г. грунтовые воды вскрыты на всем участке работ и установились на глубине 2,6-4,7 м, абс. отм. 12,19-12,85 м.

По характеру залегания грунтовые воды безнапорные, со свободной поверхностью водного зеркала.

Питание подземных вод происходит преимущественно за счет инфильтрации атмосферных осадков. Разгрузка водоносного горизонта происходит в Таганрогский залив Азовского моря.

Водовмещающими породами являются грунты ИГЭ-2. Амплитуда сезонных колебаний уровня грунтовых вод в районе работ составляет 1,0-1,5 м.

Прогнозный уровень подземных вод следует ожидать на абсолютных отметках 10,69-11,35 м.

В геологическом строении участка изысканий принимают участие верхнечетвертичные делювиальные суглинки, перекрытые насыпными грунтами.

В геолого-литологическом разрезе участка работ до разведанной глубины 5,0-10,0 м выделены следующие стратиграфо-генетические комплексы:

СГК-I – Техногенные отложения (tQIV)

Насыпной слой: вскрыты с поверхности до глубины 0,2-0,3 м разнородный крупнообломочный грунт: галька и щебень до 70 мм, смешен с дресвой и песком мелким, сухим, неоднородным, с включением строительного мусора до 5% (стекло, метал. обрезки). Ниже до глубины 0,7-0,9м песок темно-серый, сухой, мелкий с вкл. щебня и гальки до 70мм, а также строительного мусора до 5% (кирпич, стекло). Ниже суглинок темно-серый, тугопластичной до полутвердой консистенции, смешан с песком и мусором.

Распространен повсеместно с поверхности до глубины 0,9-1,3 м. Мощность слоя составляет 0,9-1,3 м. Абсолютная отметка подошвы слоя от 13,59 до 16,25. Грунты выделены в отдельный слой - Слой-Н.

СГК-II – Верхнечетвертичные делювиальные отложения (dQIII)

Суглинок светло-коричневый, тугопластичной до полутвердой консистенции, местами до мягкопластичного в скв. №4, с включением рыхлых нитевидных карбонатов и конкреций марганца, корнеходы. В скважине №4 с глубины 8.5м включения дресвы твердых карбонатов.

Вскрыт повсеместно под слоем насыпных грунтов с глубины 0,9-1,3 м до глубины 2,6-4,7 м, также вскрыты в основании разреза в скважинах №№1 и 4 с глубины 5,7-7,8 м до изученной глубины 10,0 м. Мощность слоя в верхней части разреза составляет 1,4-3,4 м, в основании разреза – вскрытая мощность слоя составляет 2,2-4,3 м. Абсолютная отметка подошвы слоя изменяется от 12,19 до 12,85 м. Грунты выделены в Слой-1.

Суглинок светло-коричневый, текучепластичной до текучей консистенции, с включением рыхлых карбонатов, корнеходы.

Вскрыт повсеместно в виде выдержанного слоя. Кровля грунтов вскрыта на глубине 2,6-4,7 м, подошва вскрыта скважинами №№ 1 и 4 на глубине 5,7-7,8 м, в остальных скважинах подошва до изученной глубины 5,0 м не вскрыта.

Информация о выполненных инженерных изысканиях.

Проект планировки территории разработан с учетом материалов инженерно-геодезических, инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий.

Инженерно-геодезические изыскания выполнены в августе 2023 г. ИП Ерошенко Н.В. Материалы инженерно-геодезических изысканий сданы в ИСОГД города Таганрог.

Инженерно-геологические изыскания выполнены в августе 2023 г. ИП Сергиенко В.В.

Инженерно-экологические изыскания выполнены в августе 2023 г. ИП Сергиенко В.В.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейного объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.

В проекте планировки территории границы зоны планируемого размещения железнодорожных путей необщего пользования предлагается установить на основании границ полосы отвода, определенных в проектных предложениях, предоставленных заказчиком, для размещения и организации строительства путей в соответствии с приказом Минтранса РФ от 06.08.2008 г. № 126 «Об утверждении норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог».

Границы зоны планируемого размещения линейного объекта устанавливаются на расстоянии 2,0 и 3,0 м от бровки выемки или подошвы насыпи земляного полотна.

Формирование границ охранной зоны планируемых к размещению железнодорожных путей необщего пользования не требуется т.к. пути не располагаются на территориях с условиями, указанными в пункте 7 постановления Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 (в действующей редакции) «о порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог».

4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов.

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог», (в

действующей редакции), проектируемая территория расположена в зоне П2 (зона размещения производственных объектов II класса опасности), Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), Ж2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами).

Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка- для эксплуатации производственной базы.

5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории.

Таблица № 1

№ пути	Пикет	Наименование и характеристика	Принадлежность
4	ПК0+34,25	Электрокабель СЦБ	АО «ТАГМЕТ»
5	ПК0+41,09	Электрокабель СЦБ	
	ПК0+46,65	Электрокабель СЦБ	
	ПК1+13,39	Электрокабель СЦБ	
6	ПК0+9,15	Электрокабель СЦБ	
8	ПК0+15,05	Электрокабель СЦБ	
	ПК0+20,43	Электрокабель СЦБ	
	ПК0+39,34	Электрокабель СЦБ	
12	ПК0+17,29	Электрокабель СЦБ	
13	ПК0+45,70	Электрокабель СЦБ	

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

В границах территории проектирования отсутствуют объекты капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории. Раздел не разрабатывается.

7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами.

В границах территории проектирования отсутствуют пересечения проектируемых железнодорожных путей с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.). В связи с изложенным – раздел не разрабатывается.

8. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории.

Проектируемая территория расположена в зонах с особыми условиями использования территорий в соответствии с пунктом 5 градостроительного плана земельного участка, выполненного комитетом по охране и градостроительству города Таганрога №РФ-61-2-58-0-00-2023-6626-0 от 24.05.2023г.:

- Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет:

- 6Б - зона регулирования застройки, сформировавшейся за границами исторического центра Таганрога к северу и западу от пер. Смирновский, на территориях Северного и Западного жилых районов и намывной территории Восточной набережной - полностью;

- Приаэродромная территория аэродрома Таганрог (Центральный) и аэродрома Таганрог (Южный)- полностью;

- Территория объекта культурного наследия - частично;
- Водоохранная зона Таганрогского залива - частично;
- Зона превышения уровня шума - частично;
- Охранная зона ЛЭП (220, 110, 35 кВ) частично;
- Санитарно-защитная зона Гипермаркета Магнит (ГМ Таганрог 4 Морозова) АО "Тандер " - частично;

- СЗЗ кислородной станции для ДСП-150 - частично;
- СЗЗ ОАО "Тагмет" - частично;
- СЗЗ кислородной станции для ДСП-150 - частично;
- СЗЗ ООО "Стройкомплекс "Брик" - частично;
- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости - 159731 кв. м.- частично;

- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости - 133352 кв. м .- частично;
- Часть земельного участка образована в целях обеспечения земельного участка 61:58:0003492:1091 доступом к землям (земельным участкам) общего пользования - 7133 кв. м. - частично;
- Водоохранная зона Северного побережья Таганрогского залива - 293083 кв. м. - частично;
- Охранная зона распределительного подземного газопровода низкого и среднего давления - 5 кв. м. - частично;
- Охранная зона электросетевого комплекса: ВЛ 110 кв Т15-Т10-Тагмет к ПС 220/110/35/6 кВ Т-15 (Т15-Т21 Т15-Т22, Т10-Т22 с отпайкой на Т23) - 51661 кв. м. - частично;
- Охранная зона ВЛ 110 кВ Т-10 - Т-1 к ПС 110 /35/6 кВ Т-1 с отпайками на ПС Т-13 и ПС Т-12 - 1940 кв. м. - частично;
- Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 35 кВ "Т-7-Т-1 " 85 кв. м, - частично;
- Охранная зона "Кабельной линии 220кВ "Т10-Т20" - 3442 кв. м. -частично;
- Охранная зона газопровода - 17 кв. м
- Охранная зона газопровода - 21 кв. м,
- Граница территории объекта культурного Наследия регионального значения «обелиск металлургам, павшим в годы ВОВ» 175 кв. м. - частично;
- Санитарно-защитная зона ПАР «Тагмет» с учетом объекта капитального строительства: «Таганрогский Металлургический завод. Техперевооружение Мартеновского Цеха, Сооружение комплекса ДСП-150» - 1325317 кв. м, - полностью;
- Охранная зона "Нежилое здание (ТП-242) 1325317 кв. м. - полностью;
- Охранная зона газопровода - 21 кв. м. - частично;
- Охранная зона газопровода - 17 кв. м, - частично;
- Охранная зона КЛ - 6 кВ №59 - 8 кв. м.- частично;
- Охранная зона КЛ - 6 кВ № 802 - 6 кв. м - частично;
- Частный сервитут, Общество с ограниченной ответственность "Тепловая генерация";
- Прочие ограничения прав и обременения недвижимости от 10. 02. 2015 № 61-61/042-61-61-42/060/2009-93/2.

Размещение железнодорожных путей необщего пользования планируется на территории существующего предприятия. Установление границ охранный зоны планируемых к размещению железнодорожных путей необщего пользования не требуется, так как пути не располагаются на территориях, указанных в пункте 7 постановления Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 (ред. 17.04.2019) «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог».

9. Обоснование очередности планируемого развития территории.

Строительство железнодорожных путей необщего пользования АО «Тагмет» предусматривается в 1 этап.

10. Перечень земельных участков, попадающих в границы проекта планировки территории.

Таблица № 2

№ п/п	Кадастровый номер Земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Правообладатель, форма права землепользования, ограничения	Площадь земельного участка, кв. м.
1	2	3	4	5
1	61:58:0000000:44616	Для эксплуатации производственной базы	АО «Тагмет» Собственность, № 61-61/042-61/042/008/2015-540/1 от 10.02.2015	1 325 317,0
2	ЗУ, формируемый на муниципальной территории	-	-	
3	61:58:0003492:37	-	-	65,0

11. Основные показатели проекта планировки территории.

Таблица № 3

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь зоны планируемого размещения линейного объекта, подлежащего реконструкции в связи с изменением его местоположения	га	1,5499	
2	Площадь зоны демонтируемых железнодорожных путей	га	0,3078	