Приложение №1

к постановлению Администрации

городского округа г. Салават

Республики Башкортостан

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. №\_\_\_\_

**Пояснительная записка**

**к проектной документации по планировке территории северной промышленной зоны по объекту: «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство» для размещения коммуникаций АМС, КТП, ШВК, ВОЛС/ВЛ в городском округе город Салават Республики Башкортостан**

**Содержание**

Введение

1. Исходные данные для проектирования

2. Сведения о климатической, географической и инженерно-экологической характеристике района строительства

3. Проектные решения. Проектируемые сооружения

4. Решения по организации рельефа трассы и инженерной подготовке территории

5. Охрана окружающей среды

6. Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов

7. Планировочные решения

8. Границы красных линий

9. Проект межевания территории

10. Сведения о размере возмещения убытков и арендной платы

11. Заключение проектной организации

**Введение**

Основанием для разработки проекта планировки и межевания территории для строительства объекта: «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство», расположенного на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан (БС УС Салават), является постановление Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан «О разработке проектной документации по планировке территории северной промышленной зоны по объекту: «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство» для размещения коммуникаций АМС, КТП, ШВК, ВОЛС/ВЛ в городском округе город Салават Республики Башкортостан» от 28.04.2016 г. № 1134-п и техническое задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории.

Проектируемый объект будет входить в состав ведомственной сети связи и предназначен для обеспечения потребностей единой информационной системы АО «АК Транснефть» в высокоскоростных каналах и сетевых сервисах на уровне всех служб по эксплуатации магистральных нефтепроводов, а также для обеспечения технической возможности передачи информации в интересах МЧС и органов, обеспечивающих контроль безопасности окружающей природной среды.

Проект планировки и межевания территории для строительства объекта «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство» выполнен ООО «Нефтегаз Геокадастр» на основании контракта № 01-2015-778 от 28.12.2015г. на выполнение работ и услуг по земельным участкам на объекте «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство».

**Цель и задачи проекта:**

- обеспечение территории документацией по планировке территории, позволяющей улучшить градостроительную и экологическую обстановку планируемого района;

- обеспечение устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки и межевания территории под строительство объекта проектирования направлен на создание условий обеспечения устойчивого развития территорий. Проектом планировки территории устанавливаются границы планировочного элемента, в пределах которого производится строительство объекта: «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство».

**Проект планировки территории**

1. **Исходные данные для проектирования**

При разработке документации по планировке и межеванию территории в качестве исходных данных использованы следующие нормативно-правовые акты и документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, ФЗ № 190 ФЗ от 29.12.2004 г. (действующая редакция от 08.03.2015);

- Земельный кодекс Российской Федерации, ФЗ № 136 от 25.10.2001 г. (действующая редакция от 13.07.2015);

- Федеральный закон «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» № 116-ФЗ от 21.07.1997 г. (действующая редакция от 13.07.2015);

- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» №7-ФЗ от 10.01.2002 г. (действующая редакция от 13.07.2015)

- Федеральный закон «О связи» №126-ФЗ от 18.06.2003 г. (действующая редакция от 13.07.2015);

- Федеральный закон «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» № 68-ФЗ от 21.12.94 г. (действующая редакция от 02.05.2015);

- Федеральный закон «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.94 г. (действующая редакция от 13.07.2015);

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (действующая редакция от 13.07.2015);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (действующая редакция от 28.07.2015);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (действующая редакция от 26.08.2013);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть I. Общие требования»;

- СН 461-74 «Нормы отвода земель для линий связи»;

- СН 465-74 «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,4-500 кВ»;

- постановление Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан «О разработке проектной документации по планировке территории северной промышленной зоны по объекту: «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство» для размещения коммуникаций АМС, КТП, ШВК, ВОЛС/ВЛ в городском округе город Салават Республики Башкортостан от 28.04.2016 г. № 1134-п;

- материалы Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- кадастровый план территории;

- техническое задание на разработку проектной документации по планировке территории.

1. **Сведения о климатической, географической и инженерно-экологической характеристике района строительства**

**2.1 Административное положение**

В административном отношении проектируемый участок относится к территории городского округа город Салават Республики Башкортостан. Ближайшими населенными пунктами района производства работ является город Салават. По территории района проходят автомобильные дороги: Уфа – Оренбург, Салават – Ишимбай.

**2.2 Рельеф, геоморфология и климатические условия**

Исходя из характера рельефа, гидрогеологических и инженерно-геологических условий рассматриваемой территории с учетом отмеченных геологических процессов и явлений, а также наличия месторождений полезных ископаемых, в границах проектируемого участка территории благоприятные для строительства. Климат континентальный, достаточно влажный, лето тёплое, зима умеренно холодная и продолжительная. Ветер преимущественно с запада.

Основная часть территории Салаватского района расположена на водоразделе рек Юрюзань и Ай. Территория района характеризуется довольно развитой гидрографической сетью из рек, речек и ручьев.

Наличие опасных природных и техно-природных процессов на участке работ не обнаружено.

Проектируемый объект пересекает ряд существующих подземных и надземных инженерных коммуникаций, пересечения с которыми будут выполнены строго в соответствии с выданными техническими условиями.

В процессе строительства существенных трансформаций и образования новых техногенных форм рельефа не предполагается, т.к. проектируемая трасса, в основном, прокладывается по местности со спокойным и ровным рельефом. Проектом предусматривается техническая рекультивация нарушенных земель, строительные работы носят кратковременный характер. Строительство на антропогенную нагрузку и ландшафт территории существенного влияния не окажет.

Проектные решения. Проектируемые сооружения

Проектируемый объект «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство» (Сеть подвижной радиосвязи стандарта DMR (digitalmobileradio) БС УС Салават обеспечит надежную качественную цифровую связь для обмена информацией, получения точных сигналов о работе и эксплуатации магистрального нефтепровода.

Инженерное обеспечение проектируемого объекта «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство», расположенного на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан, БС УС Салават осуществляется в соответствии с выданными техническими условиями.

В соответствии с заданием на проектирование и техническими условиями к проекту «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство» в объём строительства, а следовательно, в проект полосы отвода на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан входят:

- АМС (антенно-мачтовое сооружение) - для расположения на них антенно-фидерного оборудования;

- ВОЛС - для обеспечения трансмиссии (создания транспортной сети).

Район производства работ находится в достаточно обжитой промышленной и сельскохозяйственной зоне с развитой сетью асфальтированных дорог. Кроме того, район покрыт сетью грунтовых проселочных дорог, движение автотранспорта по которым возможно в летнее время года.

Доставка материалов к проектируемым сооружениям осуществляется от базы материально-технического обеспечения по существующим и временным асфальтобетонным автомобильным дорогам.

**3. Решения по организации рельефа трассы и инженерной подготовке территории**

Производство работ по строительству должно вестись в технологической последовательности в соответствии с календарным планом в два периода:

- организационно-техническая подготовка строительства (подготовительный период);

- основной период.

**Подготовительный период:**

Организационно-техническая подготовка включает следующие этапы подготовительных работ: организационный период; мобилизационный период; подготовительно-технологический период.

**Основной период:**

Основные работы включают в себя:

* инженерную подготовку площадки;
* земляные работы;
* забивку свай;
* устройство фундаментов;
* монтаж металлоконструкций;
* монтаж оборудования;
* изоляционные и теплоизоляционные работы;
* присоединение, подключение вновь смонтированной ВОЛС к существующим кабелям связи;
* пуско-наладочные работы;
* рекультивацию;
* благоустройство.

При выполнении работ в зимний период на момент начала строительства необходимо выполнить работы по расчистке площадки скважины и полос отвода линейных объектов от снега. Расчистка от снега производится бульдозером. Снег используется для устройства зимних вдольтрассовых технологических проездов. Границы полосы отвода обозначают столбами (кольями) и лентами, запрещающими проезд за границу полосы отвода.

**4. Охрана окружающей природной среды**

В настоящее время основными источником загрязнения в районе проектируемых работ являются: сельскохозяйственное производство – смыв удобрений с полей, неконтролируемый выпас скота, деятельность молочных ферм и животноводческих комплексов, неканализованные населенные пункты, а также действующие нефтепромысловые объекты.

При выполнении намеченных проектом работ по строительству проектируемого объекта воздействие будет в процессе строительства незначительным, и кратковременным, так как ограничено периодом строительства.

Связано оно в основном с механическими нарушениями площадного типа - планирование и расчистка территории под строительство.

Возможными источниками загрязнения почв будут:

-хозбытовые сточные воды и жидкие бытовые стоки;

-твёрдые бытовые отходы.

Воздействие от намеченных данным проектом работ незначительно и кратковременно, так как ограничено периодом строительства. Кроме того, проектными решениями предусмотрен ряд мероприятий, направленных на минимизацию производимого воздействия, на почвенный покров территории (рекультивация техническая и биологическая сельскохозяйственных земель, нарушенных при производстве строительно-монтажных работ).

На территории производства работ по строительству объекта: «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство» особо охраняемые территории и объекты историко-культурного наследия отсутствуют.

При проведении проектных и строительных работ по объекту воздействие происходит лишь на грунты на глубину не более 2 м. В процессе эксплуатации проектируемые объекты не могут быть источником загрязнения недр.

В связи с этим специальных мероприятий по охране недр в настоящей работе не предусматривается.

**5. Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов**

Тщательное соблюдение проектных мероприятий по охране и восстановлению земель не требует особых материальных затрат и не

приведет к нарушению экологического баланса в данной экосистеме.

Территории, отводимые временно, необходимы для выполнения технологических операций, складирования материалов и конструкций, размещения отвалов минерального и плодородного грунта.

В соответствии с земельным и природоохранным законодательством нарушенные земли должны быть приведены в состояние, пригодное для дальнейшего использования по назначению.

Настоящим проектом предусмотрено выполнить техническую и биологическую рекультивации, которые представляют собой комплекс мероприятий по сохранению и восстановлению плодородия почв в местах строительства.

Все работы по рекультивации нарушенных земель должны выполняться строго в пределах строительной полосы, предусмотренной настоящим проектом.

6. **Планировочные** **решения**

# Планировочные решения генерального плана проектируемых площадок под размещением АМС разработаны с учетом технологической схемы, подхода трасс инженерных коммуникаций, существующих и ранее запроектированных сооружений и инженерных коммуникаций, рельефа местности, наиболее рационального использования земельного участка, а также санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

# 7. Границы красных линий

# В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации: «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)».

# На основании п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения являются линейными объектами.

В границах проекта планировки сформированы красные линии относительно рассматриваемого объекта и территории его размещения. Проектируемые красные линии определены в соответствии с действующим инженерным обеспечением территории.

В связи с этим границы красных линий устанавливаются по ширине границы полосы отвода проектируемого объекта «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство».

# Для проектируемых объектов устанавливаются следующие охранные зоны:

# -охранная зона вдоль подземных кабельных линий устанавливается в виде участка земли, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии 2 м от крайних кабелей.

# 

**8. Проект межевания территории**

**Проект межевания территории** – это документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

В данном проекте межевания отображаются:

- красные линии проектируемого линейного объекта;

# - границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

# - границы формируемых земельных участков, планируемых для строительства.

# Границы земельных участков, формируемых на период строительства, отображаются на территориях, находящихся в частной собственности, общей долевой собственности и государственной собственности.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации перевод земель, отводимых под строительство объекта в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения не требуется.

В соответствии с СН 461-74 «Нормы отвода земель для линий связи» в постоянное пользование на все время эксплуатации ВОЛС и площадки АМС отводятся земельные участки, необходимые для размещения объектов, периодических осмотров и проведения ремонтных работ.

Участки, отводимые во временное пользование (краткосрочная аренда) и постоянное пользование (долгосрочная аренда), подлежат прохождению процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав владения и пользования на них.

Сводная экспликация площадей земельных участков (частей земельных участков), испрашиваемых для строительства объекта «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство», представлена в таблице 1.

**Таблица 1- Сводная экспликация площадей земельных участков**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый номер ЗУ | Собственник | Арендатор | площадь, га |
| 1 | 02:59:010101:114 | Открытое акционерное общество "Урало-Сибирские магистральные нефтепроводы имени Д.А.Черняева" | нет | 0,1402 |
| 2 | 02:59:010101:123 | Государственная собственность | Акционерное общество "Транснефть - Урал" | 0,209 |
| 3 | 02:59:010101:124 | Российская Федерация | нет | 0,0126 |
| 4 | 02:59:010101:13 | Государственная собственность | Открытое акционерное общество "Связь объектов транспорта и добычи нефти" | 0,5534 |
| 5 | 02:59:010101 | Государственная собственность | нет | 0,0848 |
| **ИТОГО** | | | | **1,0** |

Площади земельных участков, приведенные в таблице, являются ориентировочными (подлежат уточнению при проведении кадастровых работ).

Площади земельных участков, испрашиваемых для строительства проектируемого объекта, приведены с учетом отвода под строительство площадок, входящих в инфраструктуру линейных объектов.

В связи с тем, что проектируемый объект расположен в коридоре существующих коммуникаций, а также протяженность его минимальна по сравнению с другими возможными вариантами, вариантная проработка размещения объекта не требуется.

Проект межевания выполнен для образования частей земельных участков для размещения объекта «СПРС МН Уралсибнефтепровод. Строительство».

Границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления под строительство проектируемого объекта, отображены на чертеже межевания территории.

Образуемые и измененные земельные участки соответствуют установленным предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков.

Категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения». Разрешенное использование: «Связь» (Код 6.8 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»)

В результате проведения проектных работ из части квартала 02:59:010101 образовались следующие участки:

1. 02:59:010101:ЗУ1(1), местоположение: Республика Башкортостан, г.Салават, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 02:59:010101, под размещение кабельной линии связи ВОЛС, площадки АМС.

2. 02:59:010101:ЗУ1(2), местоположение: Республика Башкортостан, г.Салават, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 02:59:010101, под размещение кабельной линии связи ВОЛС, площадки АМС.

3. 02:59:010101:ЗУ1(3), местоположение: Республика Башкортостан, г.Салават, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 02:59:010101, под размещение кабельной линии связи ВОЛС, площадки АМС.

4. 02:59:010101:ЗУ1(4), местоположение: Республика Башкортостан, г.Салават, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 02:59:010101, под размещение кабельной линии связи ВОЛС, площадки АМС.

В результате проведения проектных работ из земельного участка с кадастровым номером 02:59:010101:124 образовался следующий участок:

1. 02:59:010101:124:ЗУ1, местоположение: Республика Башкортостан, г.Салават, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 02:59:010101, под размещение кабельной линии связи ВОЛС, площадки АМС.

В результате проведения проектных работ из земельного участка с кадастровым номером 02:59:010101:123 образовался следующий участок:

1. 02:59:010101:123:ЗУ1, местоположение: Республика Башкортостан, г.Салават, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 02:59:010101, под размещение кабельной линии связи ВОЛС, площадки АМС.

В результате проведения проектных работ из земельного участка с кадастровым номером 02:59:010101:13 образовался следующий участок:

1. 02:59:010101:13:ЗУ1, местоположение: Республика Башкортостан, г.Салават, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 02:59:010101, под размещение кабельной линии связи ВОЛС, площадки АМС.

В результате проведения проектных работ из земельного участка с кадастровым номером 02:59:010101:114 образовались следующие участки:

1. 02:59:010101:114:ЗУ1(1), местоположение: Республика Башкортостан, г.Салават, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 02:59:010101, под размещение кабельной линии связи ВОЛС, площадки АМС.

2. 02:59:010101:114:ЗУ1(2), местоположение: Республика Башкортостан, г.Салават, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 02:59:010101, под размещение кабельной линии связи ВОЛС, площадки АМС.

**10. Сведения о размере возмещения убытков и арендной платы**

Законодательством предусмотрено возмещение собственникам (землевладельцам, землепользователям, арендаторам) земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием эти участков, ограничением их прав на земельные участки, а также ухудшением качества земель.

Возмещение убытков, причиненных изъятием или временным занятием участков, а также ухудшением качества земель, осуществляется организацией, причинившей эти убытки.

**11. Заключение проектной организации**

Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием на проектирование, градостроительными регламентами, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий и с соблюдением технических условий.

Принятые технические решения соответствуют требованиям действующих законодательных актов, норм и правил России по взрывопожарной и экологической безопасности, по охране труда и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов и сооружений при соблюдении мероприятий, предусмотренных проектной документацией.

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов