

Приложение №1
к постановлению Администрации
городского округа город Салават
Республики Башкортостан
от «___» _____ 2017 г. № _____

**Пояснительная записка к
проектной документации по планировке территории в юго-
западной части микрорайона «Химик» городского округа
город Салават Республики Башкортостан для реконструкции
канализационной сети, расположенной по адресу: ул.
Пархоменко, 15 и бул. Монтажников, 4**

Содержание

- Введение.
- Перечень исходно-разрешительной документации.
- Перечень используемой нормативной документации.
- 1. Общая часть.
- 2. Основные задачи.
- 3. Характеристика земельного участка для размещения линейного объекта.
- 4. Техничко – экономическое обоснование размещения элемента планировочной структуры.
- 5. Современное использование территории.
- 6. Границы зон с особыми условиями.
- 7. Межевание территории.
- 8. Иные вопросы планировки территории.

Введение

Федеральным законом от 20.03.2011 г. №41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» были внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, в соответствии с которыми для строительства или реконструкции линейных объектов подготовка градостроительного плана земельного участка не требуется.

Согласно требованиям законодательства разработка проектной документации для строительства или реконструкции таких объектов должна осуществляться на основании проекта планировки и проекта межевания территории в соответствии со статьями 42 «Проект планировки территории», 43 «Проект межевания» Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 2 (в) «Положения о составе разделов проектной документации и требованиям 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.

Проект соответствует требованиям экологических, санитарно-гигиенических, пожарных норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий, решений и требований действующего законодательства.

Перечень исходно-разрешительной документации

1. Техническое задание на разработку проектной документации от 20.01.2017 г.
2. Топографическая съемка, разработанная МУП АПБ г Салават в 2016 г., в масштабе 1:500.
3. Технические условия на реконструкцию самотечной канализационной сети, выданные МУП «Салаватводоканал» г. Салават от 18.08.2016г., № 36-2250.
4. Кадастровый план территории кадастрового квартала № 02:59:070127 от 17.11.2016 г. № 02/16/1- 816757.

Перечень используемой нормативной документации

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, утвержденные решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 05.02.2016 г. №3-54/638;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- МК-С14-00-ППЗЗ «Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- ГОСТ Р 21.1102-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- СНиП 30-02-97 «Инструкция о межевании земель».

1. Общая часть

Данная проектная документация разработана на основании договора от 19.10.2016г. № 23/05/16, постановления Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 13.12.2016 г. №3435-п «О разработке проектной документации по планировке территории в юго-западной части микрорайона «Химик» городского округа город Салават Республики Башкортостан для реконструкции канализационной сети, расположенной по адресу: ул. Пархоменко, 15 и бул. Монтажников, 4» и Технического задания на разработку проектной документации по планировке территории в юго-западной части микрорайона «Химик» городского округа город Салават Республики Башкортостан для реконструкции канализационной сети, расположенной по адресу: ул. Пархоменко, 15 и бул. Монтажников, 4 от 20.01.2017 г.

Проектная документация разработана с целью определения границ земельного участка для его формирования и предоставления для реконструкции канализационной сети.

2. Основные задачи

Обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

В соответствии со статьей 42 «Проект планировки территории», статьей 43 «Проект межевания» Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрабатывается следующая документация: проект планировки территории и проект межевания территории.

3. Характеристика земельного участка для размещения линейного объекта

Линейный объект (реконструируемая канализационная сеть) расположена в юго-западной части микрорайона «Химик» городского округа город Салават Республики Башкортостан по ул. Пархоменко, 15 и бул. Монтажников, 4. Кадастровый номер квартала № 02:59:070127.

Рельеф участка ровный, спокойный не требует дополнительной планировки. Фактические отметки земли колеблются от 144.57 до 144.64.

4. Техничко-экономическое обоснование размещения элемента планировочной структуры

Размещение технической (охранной) зоны реконструируемой канализационной сети выполнено в соответствии с техническими условиями на реконструкцию канализационной сети от 18.08.2016 г. №36-2250.

«Выполнить реконструкцию участка канализационной сети диаметром 200 мм от жилого дома № 15 по ул. Пархоменко, переключив данную сеть в самотечную канализационную сеть диаметром 200 мм отводящую стоки от жилого дома № 15 на ул. Пархоменко.

Вновь проектируемую канализационную сеть выполнить из полиэтиленовых труб диаметром Ду 200 мм.

На канализационной сети запроектировать два колодца.

Колодцы выполнить из ж/б элементов диаметром 1000 мм.»

Техничко-экономические показатели линейного объекта

Общая площадь земельного участка для размещения реконструируемой канализационной сети составляет 203,41 кв.м (общая протяженность 28 м), из них:

- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:070127:20 с видом разрешенного использования «Для многоквартирной застройки» для

эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома № 4 по бул. Монтажников – 124,00 кв.м (протяженность 18,36 м);

- по землям земельного участка в кадастровом квартале с кадастровым номером 02:59:070127 – 70,37 кв.м (протяженность 9,64 м);

- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:070127:21 с видом разрешенного использования (по документу): «Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов» для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома № 15 по ул. Пархоменко – 9,04 кв.м.

Ширина всей полосы технической зоны – 6 м.

5. Современное использование территории

Данный линейный объект проходит по земельному участку с кадастровым номером 02:59:070127:20, выделенному для обслуживания многоквартирного жилого дома № 4 по бул. Монтажников, частично по землям общего пользования в границах кадастрового квартала с кадастровым номером № 02:59:070127 и, далее, по земельному участку с кадастровым номером 02:59:070127:21, выделенному для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома №15 по ул. Пархоменко.

В настоящее время на данном земельном участке технической (охранной) зоны реконструируемой самотечной канализации размещаются:

- подземный кабель связи - действующий;
- подземный силовой кабель напряжением 10 кВ - действующий;
- подземная тепловая сеть – действующая.

Границами участка являются: с севера – земельный участок с кадастровым номером № 02:59:070127:20; с востока – границы земельного участка с кадастровым номером 02:59:070127:8 (территория детского сада № 10); с юга – границы земельного участка с кадастровым номером № 02:59:070127:21; с запада – границы земельного участка с кадастровым номером № 02:59:070127:1 (территория магазина).

6. Границы зон с особыми условиями

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории проекта планировки выделением элементов планировочной структуры – территории общего пользования и земельного участка для линейного объекта.

Согласно приложению 1 «Карты градостроительного зонирования в части границ территориальных зон» Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, линейный объект (реконструируемая канализационная сеть) расположен в зоне Ж-3/1.

Зона Ж-3/1 – территориальная зона выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов от пяти этажей и выше.

В соответствии с приложением № 3 «Карты градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим требованиям» Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, линейный объект (реконструируемая канализационная сеть) находится в зоне затопления паводком 1%-й обеспеченности.

Согласно приложению 2 «Карты градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим требованиям» Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан линейный объект (реконструируемая канализационная сеть) не находится в границах санитарно-защитных зон.

7. Межевание территории

Проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки территории.

Земельный участок для реконструируемой самотечной канализационной сети размещается в юго-западной части микрорайона «Химик» городского округа город Салават Республики Башкортостан по ул. Пархоменко, 15 и бул. Монтажников, 4. Кадастровый номер квартала 02:59:070127.

Общая площадь земельного участка для размещения реконструируемой канализационной сети составляет 203,41 кв.м. (общей протяженностью 28 м), в том числе:

- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:070127:20 – 124,00 кв.м (протяженность 18,36 м);

- по землям земельного участка в кадастровом квартале с кадастровым номером 02:59:070127 – 70,37 кв.м (протяженность 9,64 м);

- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:070127:21 – 9,04 кв.м.

Ширина всей полосы технической зоны – 6 м.

Согласно п.3 ст. 23 Земельного кодекса РФ на участок реконструируемой канализационной сети, проходящий под проезжей частью, устанавливается публичный сервитут для беспрепятственного использования территории общего пользования.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Согласно Генеральному плану городского округа город Салават Республики Башкортостан, утвержденному Распоряжением Кабинета Министров Республики Башкортостан от 16.02.2001 г. № 145-р с изменениями, утвержденными решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 28.06.2013 г. №3-21/267, категория земель формируемого для реконструкции канализационной сети земельного участка устанавливается как «Земли населенных пунктов».

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России РФ от 01.09.2014 г. № 540 (ред. от 30.09.2015 г.) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 г. № 33995) вид разрешенного использования формируемого земельного участка принимается как 3.1 «Коммунальное обслуживание».

8. Иные вопросы планировки территории

В полосе отвода земельного участка для реконструируемой самотечной канализационной сети памятники истории и культурного наследия отсутствуют.

Мероприятия по внесению изменений в документы территориального планирования не требуются.

Подъездная дорога предусмотрена по существующей проезжей части бул. Монтажников.

Мероприятия по изъятию земельных участков не требуются.

Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не требуются.

Восстановление существующей дороги после производства строительно-монтажных работ в данном проекте не предусмотрено.

Прокладка, перекладка инженерных коммуникаций, кроме линейного объекта реконструируемой самотечной канализационной сети, настоящим проектом не предусмотрены.

Управляющий делами Администрации

С.А. Евграфов