

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

**Пояснительная записка к
проектной документации по планировке территории
кадастровых кварталов 02:59:010102, 02:59:010103
городского округа город Салават Республики Башкортостан
по объекту «Создание резервных каналов магистрали.
Построение ВОЛС «Приютово-Ишимбай». Этап II:
УС «Сатаево» - УС «Ишимбай»**

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 требования 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. Договор от 07.02.2017 г. № БНИПИ/16/у/596/ПИР/1 о разработке проектной документации по планировке территории кадастровых кварталов 02:59:010102, 02:59:010103 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту «Создание резервных каналов магистрали. Построение ВОЛС «Приютово-Ишимбай». Этап II: УС «Сатаево» - УС «Ишимбай».

2. Постановление Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 16.01.2017 г. № 65-п «О разработке проектной документации по планировке территории кадастровых кварталов 02:59:010102, 02:59:010103 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту «Создание резервных каналов магистрали. Построение ВОЛС «Приютово-Ишимбай». Этап II: УС «Сатаево» - УС «Ишимбай».

3. Техническое задание на разработку проектной документации по планировке территории от 22.02.2017 г.

4. Технические условия от 08.08.2016 г. на проектирование производственных объектов ПАО АНК «Башнефть» (ПИК ПТУС) «Создание резервных каналов магистрали. Построение ВОЛС «Приютово-Ишимбай».

5. Инженерно-геодезические изыскания в масштабе 1:500, выполненные ООО «БашНИПИнефть» № 13907.002-ИГМИ от 07.2016 г.

6. Инженерно-гидрометеорологические изыскания, выполненные ООО «БашНИПИнефть» № 13907.002-ИГМИ от 07.2016 г.

7. Инженерно-экологические изыскания, выполненные ООО «БашНИПИнефть» № 13907.002-ИЭЛ от 07.2016 г.

8. Инженерно-геологические изыскания, выполненные ООО «БашНИПИнефть» № 13907.002-ИГИ от 07.2016 г.

9. Кадастровый план территории кадастрового квартала № 02:59:010102 от 07.02.2017 г. № 02/17/1-98489.

10. Кадастровый план территории кадастрового квартала № 02:59:010103 от 07.02.2017 г. № 02/17/1-99660.

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

1. Общая часть

Данная проектная документация по планировке территории кадастровых кварталов 02:59:010102, 02:59:010103 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту «Создание резервных каналов магистрали. Построение ВОЛС «Приютово-Ишимбай». Этап II: УС «Сатаево» - УС «Ишимбай» разработана на основании:

- договора от 07.02.2017 г. № БНИПИ/16/у/596/ПИР/1 о разработке проектной документации по планировке территории кадастровых кварталов 02:59:010102, 02:59:010103 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту «Создание резервных каналов магистрали. Построение ВОЛС «Приютово-Ишимбай». Этап II: УС «Сатаево» - УС «Ишимбай»;

- постановления Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 16.01.2017г. № 65-п «О разработке проектной документации по планировке территории кадастровых кварталов 02:59:010102, 02:59:010103 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту «Создание резервных каналов магистрали. Построение ВОЛС «Приютово-Ишимбай». Этап II: УС «Сатаево» - УС «Ишимбай»;

- технического задания на разработку проектной документации по планировке территории от 22.02.2017 г.

Проектная документация разработана с целью определения границ земельного участка для его формирования и предоставления под объект: «Создание резервных каналов магистрали. Построение ВОЛС «Приютово-Ишимбай». Этап II: УС «Сатаево» - УС «Ишимбай».

2. Основные задачи

Обеспечение устойчивого развития территории, выделения 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 и межевания территории».

3. Характеристика земельного участка для размещения линейного объекта

Линейный объект ВОЛС (волоконно-оптическая линия связи) расположен в кадастровых кварталах 02:59:010102, 02:59:010103 городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Земельный участок, отведенный для линейного объекта, пересекает инженерные коммуникации, железнодорожные магистрали.

Данный земельный участок свободен от зданий, строений, сооружений и растущих деревьев.

Рельеф участка неровный, перепад фактических отметок земли колеблется от 160.70 до 165.45.

4. Технико-экономическое обоснование размещения элемента планировочной структуры

Размещение ВОЛС выполнено в соответствии с Техническими условиями на проектирование производственных объектов ПАО АНК «Башнефть» (ПИК ПТУС) «Создание резервных каналов магистрали. Построение ВОЛС «Приютово-Ишимбай» от 08.08.2016г., выданными ООО «Башнефть-Информ».

Технико-экономические показатели линейного объекта

Площадь технической зоны ВОЛС	– 1843 кв.м;
Протяженность ВОЛС	– 307,31 м;
Ширина полосы технической зоны	– 6 м.

В соответствии с табл.1 СН 461-74 «Нормы отвода земель для линии связи», ширина полосы технической зоны для ВОЛС принята 6 м.

5. Современное использование территории

Земельный участок, необходимый для строительства линейного объекта, располагается на землях муниципальной собственности городского округа город Салават Республики Башкортостан. Формируемый земельный участок представляет собой узкую полосу местности шириной 6 м.

Земельный участок для строительства линейного объекта проходит по кадастровым кварталам с кадастровыми номерами № 02:59:010102, № 02:59:010103.

В настоящее время на данном земельном участке технической (охранной) зоны ВОЛС размещаются:

- воздушная линия электропередачи напряжением 6 кВ;
- проезжая часть автомобильной дороги шириной 6 м;
- железная дорога колеи 1520 мм;
- воздушная линия электропередачи;
- железная дорога колеи 1520 мм;
- воздушная линия электропередачи напряжением 6 кВ;
- воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- воздушная линия электропередачи напряжением 6 кВ;
- железная дорога колеи 1520 мм;
- железная дорога колеи 1520 мм.

Границами участка являются: с севера – границы территории Стерлитамакского района; с востока – железная дорога; охранная зона инженерных коммуникаций; с юга – границы земельного участка для пастбища; с запада – железная дорога.

6. Границы зон с особыми условиями

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории выделением элементов планировочной структуры – территории общего пользования и земельного участка линейного объекта. Территория общего пользования выделяется красными линиями. Так же, красными линиями выделяются границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

В границах территории общего пользования размещаются автомобильная дорога и трассы инженерных коммуникаций.

Красные линии улицы приняты в соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 05.02.2016 г. № 3-54/638.

При определении границ красных линий линейного объекта учитываются существующие земельные участки, существующая застройка и формируемые территории общего пользования – земельные участки улично-дорожной сети.

Согласно ст. 67 «Виды территориальных зон» и приложения №1 «Карты градостроительного зонирования в части границ территориальных зон» Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, линейный объект ВОЛС расположен в производственной зоне П-2/1, в зоне специального назначения СП-2Б/1 и в зоне инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ-3.

Производственная зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, для формирования крупных промышленных зон.

Зона СП-2Б выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности на территории санитарно-защитной зоны, с возможностью размещения объектов 4-5 классов опасности, согласованного с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитета по охране природы, при положительном заключении экологической экспертизы.

Зона улично-дорожной сети ИТ-3 выделена для обеспечения правовых условий использования территорий улично-дорожной сети.

В соответствии со ст. 69 «Виды зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим требованиям» и приложением № 2 «Карты градостроительного зонирования в части границ территориальных зон» Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, линейный объект ВОЛС расположен в зоне ограничений от техногенных динамических источников - зоне ЖД; в зоне стационарных техногенных источников – зоне СЗ-П; в зоне предприятий формирующих границы санитарно-защитных зон - №80.

Зона ЖД – санитарно-защитная зона железнодорожной магистрали.

Зона СЗ-П – санитарно-защитные зоны предприятий и объектов.

Предприятие, формирующее границы санитарно-защитных зон - №80 (промывочно-пропарочная станция «Аллагуват»).

Согласно ст. 72 «Виды зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим требованиям» и 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 ВОЛС размещается в зоне естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса - зоне ЛП. Зона ЛП - зона леса, лесопосадки, лесопарка.

Согласно приложению № 4 «Карты градостроительного зонирования в части границ зон охраны объектов культурного наследия и границ зон особого регулирования градостроительной деятельности» Правил землепользования и застройки, линейный объект линейный объект ВОЛС не входит в зону особого регулирования градостроительной деятельности. Памятников истории, памятников монументального искусства и объектов культурного наследия в данных границах не выявлено.

7. Межевание территории

Проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки территории.

Размещение объекта ВОЛС в красных линиях линейного объекта проходит по землям муниципальной собственности городского округа город Салават Республики Башкортостан. Земельный участок не разграничен и свободен от прав третьих лиц, что подтверждается кадастровыми планами территории:

1. от 07.02.2017г. № 02/17/1-98489 кадастрового квартала № 02:59:010102;
2. от 07.02.2017г. № 02/17/1-99660 кадастрового квартала №02:59:010103.

Согласно п.3 ст. 23 Земельного кодекса РФ (Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут):

«Публичный сервитут устанавливается для:

- прохода и проезда через земельный участок;
- использование земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры».

Частично на земельный участок, необходимый под строительство ВОЛС, для беспрепятственного использования территорий общего пользования устанавливается публичный сервитут, проходящий в границах красных линий и при пересечении железнодорожных магистралей.

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

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

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 земельного участка под ВОЛС устанавливается как «Земли населенных пунктов».

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России 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: 6.8 «Связь».

8. Иные вопросы планировки территории

Мероприятия по внесению изменений в документы территориального планирования не требуются.

Мероприятия по изъятию земельных участков не требуются.

Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не требуются.

Подъездная дорога предусмотрена по существующей дороге.

Восстановление существующей дороги после производства строительномонтажных работ в данном проекте не предусмотрено.

Прокладка, перекладка инженерных коммуникаций, кроме линейного объекта ВОЛС, настоящим проектом не предусмотрены.

Управляющий делами Администрации

С.А. Евграфов