

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

**Пояснительная записка к
проектной документации по планировке территории в
северо-западной части 48 квартала городского округа город
Салават Республики Башкортостан для реконструкции
подземного газопровода низкого давления по адресу:
г. Салават, ул. Островского, от д. 26 до д. 28**

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. Технико–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 16.12.2016 г. № 3-28.
2. Постановление Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 29.12.2016 г. № 3755-п «О разработке проектной документации по планировке территории в северо-западной части 48 квартала городского округа город Салават Республики Башкортостан для реконструкции подземного газопровода низкого давления по адресу: г. Салават, ул. Островского, от д. 26 до д. 28».
3. Техническое задание на разработку проектной документации по планировке территории от 02.02.2017 г.
4. Инженерно-топографический план территории масштабом 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м, изготовленный МУП «АПБ» г. Салавата 16.01.2017 г.
5. Технические условия № 03-16-346 от 13.12.2016 г. на перекладку (перенос) распределительных газопроводов подключения газопровода-ввода, выданные ОАО «Газпром газораспределение Уфа» в г. Салавате.

6. Кадастровый план территории кадастрового квартала № 02:59:070306 от 20.12.2016 г. № 02/16/1-924181.

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 РФ от 16 февраля 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»;
- СП 62.13330.2011. «Газораспределительные системы»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

1. Общая часть

Данная проектная документация по планировке территории в северо-западной части 48 квартала городского округа город Салават Республики Башкортостан для реконструкции подземного газопровода низкого давления по адресу: г. Салават, ул. Островского от д. 26 до д. 28 разработана на основании:

- договора от 16.12.2016 г. № 3-28;

- постановления Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 29.12.2016 г. № 3755-п «О разработке проектной документации по планировке территории в северо-западной части 48 квартала городского округа город Салават Республики Башкортостан для реконструкции подземного газопровода низкого давления по адресу: г. Салават, ул. Островского, от д. 26 до д. 28»;

- технического задания на разработку проектной документации по планировке территории в северо-западной части 48 квартала городского округа город Салават Республики Башкортостан для реконструкции подземного газопровода низкого давления по адресу: г. Салават, ул. Островского, от д. 26 до д. 28 от 02.02.2017 г.

Проектная документация разработана с целью определения границ земельного участка для его формирования и предоставления под реконструкцию подземного газопровода низкого давления для газоснабжения жилых домов.

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 (реконструируемый подземный газопровод низкого давления) расположен по адресу: Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Островского от д. 26 до д. 28.

Охранная зона газопровода размещается в кадастровом квартале № 02:59:070306.

Газопровод низкого давления проходит подземно по земельному участку с кадастровым номером 02:59:070306:83, наземно с северной стороны торца жилого дома № 28 по ул. Островского на земельном участке с кадастровым

номером 02:59:0703006:58, далее – подземно вдоль проезжей части ул. Островского, по землям общего пользования.

В границах охранной зоны газопровода низкого давления подземно размещена тепловая сеть.

Данный земельный участок свободен от сооружений и деревьев.

Рельеф участка ровный, спокойный, не требует дополнительной планировки. Фактические отметки земли колеблются от 149.01 до 149.38.

4. Технико-экономическое обоснование размещения элемента планировочной структуры

Размещение технической (охранной) зоны газопровода низкого давления выполнено в соответствии с Техническими условиями на перекладку (перенос) распределительных газопроводов от 13.12.2016 г. № 03-16-346, выданными ОАО «Газпром газораспределение Уфа» в г. Салавате.

Согласно классификации газопроводов по рабочему давлению транспортируемого газа (СНиП 42-01-2002 «Газораспределение системы», таблица 1) проектируемый газопровод относится к газопроводам низкого давления.

Технико-экономические показатели линейного объекта

Площадь технической зоны реконструируемого газопровода низкого давления 148,56 кв.м, в том числе по землям муниципальной собственности 114,88 кв.м. Ширина полосы технической зоны 5 м.

Общая протяженность реконструируемого газопровода низкого давления 30,15 м, в том числе:

- протяженность подземного газопровода – 17,37 м;
- протяженность наземного газопровода – 12,78 м.

5. Современное использование территории

Земельный участок для проведения реконструкции располагается на землях муниципальной собственности городского округа город Салават Республики Башкортостан и на земельном участке с кадастровым номером 02:59:070306:83. Земельный участок для проведения реконструкции представляет собой узкую полосу шириной 5 м.

Земельный участок для проведения реконструкции линейного объекта проходит по кадастровому кварталу с кадастровым номером № 02:59:070306.

В настоящее время на земельном участке технической (охранной) зоны газопровода низкого давления размещаются:

- действующая теплотрасса;
- отмотка многоквартирного жилого дома.

Границами участка являются: с севера – границы земельного участка с кадастровым номером 02:59:070306:10 и видом разрешенного использования

«Для обслуживания компьютерного салона», границы земельного участка с кадастровым номером 02:59:070306:3273 и видом разрешенного использования «Многофункциональные развлекательные комплексы»; с востока – границы земельного участка с кадастровым номером 02:59:070306:29, границы земельного участка с кадастровым номером 02:59:070306:21 и видом разрешенного использования «Для обслуживания общежития»; с юга – границы земельного участка с кадастровым номером 02:59:070306:83 и видом разрешенного использования «Для обслуживания магазина», границы земельного участка 02:59:070306:58 на котором расположен 5-этажный жилой дом; с запада – существующая улица Островского.

6. Границы зон с особыми условиями

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории с выделением элементов планировочной структуры – территории общего пользования и земельного участка линейного объекта. Территория общего пользования выделяется красными линиями. 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 учитываются существующие земельные участки, существующая застройка и формируемые территории общего пользования – земельные участки улично-дорожной сети.

Согласно статье 84.1 «Градостроительные регламенты зон специального назначения» Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, линейный объект (газопровод низкого давления) расположен в жилой зоне Ж-3/10 и в зоне инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ-3.

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

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

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 линейный объект (газопровод низкого давления) находится в III поясе санитарной охраны источников водоснабжения и питьевого назначения.

Согласно приложению № 2 «Карты градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим требованиям» Правил землепользования и застройки линейный объект (газопровод низкого давления) в границы предприятий, формирующих границы санитарно-защитных зон, не входит.

В соответствии с приложением № 4 «Карты градостроительного зонирования в части границ зон охраны объектов культурного наследия и границ зон особого регулирования градостроительной деятельности» линейный объект (газопровод низкого давления) входит в зону особого регулирования градостроительной деятельности, но при этом не затрагивает памятники истории, памятники монументального искусства и объекты культурного наследия.

7. Межевание территории

Проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки территории.

Размещение линейного объекта газопровода низкого давления с зоной технического обслуживания (охранной зоной) проходит частично по землям муниципальной собственности городского округа город Салават Республики Башкортостан. Участок не разграничен и свободен от прав третьих лиц, что подтверждается кадастровым планом территории от 20.12.2016 г. № 02/16/1-924181 кадастрового квартала номер 02:59:070306. Так же, реконструируемый линейный объект, частично проходит в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:070306:83 и видом разрешенного использования «Для обслуживания магазина».

Согласно п.3 ст. 23 Земельного кодекса РФ, на участок газопровода проходящего в границах красных линий устанавливается публичный сервитут для беспрепятственного использования территории общего пользования.

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 газопровод 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 3.1 «Коммунальное обслуживание».

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 существующему внутриквартальному проезду.

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

Прокладка, перекладка инженерных коммуникаций, кроме линейного объекта реконструируемого газопровода низкого давления, настоящим проектом не предусмотрена.

При использовании данных земель в дальнейшем любые работы по строительству, посадке многолетних насаждений, прокладке инженерных сетей и прочих действий, связанных с земляными работами в границах охранной зоны газопровода, необходимо согласовывать с организацией, эксплуатирующей проектируемый газопровод, а также соблюдать иные ограничения в использовании территории, установленные законодательством для охранных зон газопровода.

Управляющий делами Администрации

С.А. Евграфов