

**Пояснительная записка к**  
проектной документации по планировке территории в  
северо-западной части кадастрового квартала с кадастровым  
номером 02:59:010102 в северо-западной части квартала 101  
городского округа город Салават Республики Башкортостан  
по объекту: «Строительство четырех железнодорожных  
путей на площадке «Г» ОАО «Газпром нефтехим Салават»

## **Содержание**

Введение.

Перечень исходно-разрешительной документации.

Перечень используемой нормативной документации.

1. Общая часть.

2. Основные задачи.

3. Расположение линейного объекта в границах города.

4. Природные условия:

4.1 климатические условия.

4.2 инженерно-геологические условия.

5. Характеристика земельного участка для размещения линейного объекта.

6. Технико – экономическое обоснование размещения элемента планировочной структуры.

7. Современное использование территории.

8. Красные линии.

9. Границы зон с особыми условиями.

10. Межевание территории.

11. Иные вопросы планировки территории.

12. Приложения.

## **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. Техническое задание на разработку проектной документации от 27.04.2017 г.

2. Топографическая съемка, разработанная МУП «АПБ» г. Салават в 2017 г. в масштабе М 1:500 в системе координат МСК-02.

3. Отчет по результатам инженерно-геологических изысканий ООО «ГеоВектор» г. Уфа договор № 184.2013 – ИГЛ от 2013 г.

4. Отчет по результатам инженерно-экологических изысканий ООО «Башжелдоринвестпроект» г. Уфа договор №29/20/Б46-2016-ИЭИ от 2016 г.

5. Постановление Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 31.03.2017 г № 1020-п «О разработке проектной документации по планировке территории в северо-западной части кадастрового квартала с кадастровым номером 02:59:010102 в северо-западной части квартала 101 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту: «Строительство четырех железнодорожных путей на площадке «Г» ОАО «Газпром нефтехим Салават».

6. Распоряжение от 26.06.2013 г. №57 «О создании комиссии по определению места примыкания железнодорожного пути».

7. Акт определения места примыкания нового железнодорожного пути необщего пользования ООО «Предприятие промышленного железнодорожного транспорта» к существующему железнодорожному пути необщего пользования ОАО «Газпром нефтехим Салават» от 27.06.2013 г.

8. Протокол работы комиссии по выбору места примыкания нового железнодорожного пути необщего пользования ООО «Предприятие промышленного железнодорожного транспорта» к существующим железнодорожным путям площадка «Г» ТЦН НПЗ необщего пользования ОАО «Газпром нефтехим Салават» ст. Заводская от 27.06.2013 г.

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

### **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 2008г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- ГОСТ Р 21.1102-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- Постановление Правительства РФ от 12 октября 2006г. № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;
- Приказ Минтранса России от 06 августа 2008г. № 126 «Об утверждении норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»;
- Отраслевые и строительные нормы ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог».

## 1. Общая часть

Данная проектная документация по планировке территории в центральной части кадастрового квартала с кадастровым номером 02:59:010102 в северо-западной части квартала 101 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту: «Строительство четырех железнодорожных путей на площадке «Г» ОАО «Газпром нефтехим Салават» разработана на основании:

- договора от 24.03.2017 г. № 139/2017-148 о разработке проектной документации по планировке территории в северо-западной части кадастрового квартала с кадастровым номером 02:59:010102 в северо-западной части квартала 101 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту: «Строительство четырех железнодорожных путей на площадке «Г» ОАО «Газпром нефтехим Салават»;

- распоряжения ООО «Предприятие промышленного железнодорожного транспорта» от 26.06.2013 г. №57 «О создании комиссии по определению места примыкания железнодорожного пути»;

- акта от 27.06.2013 г. об определении места примыкания нового железнодорожного пути необщего пользования ООО «Предприятие промышленного железнодорожного транспорта» к существующему железнодорожному пути необщего пользования ОАО «Газпром нефтехим Салават»;

- протокола от 27.06.2013 г. о работе комиссии по выбору места примыкания нового железнодорожного пути необщего пользования ООО «Предприятие промышленного железнодорожного транспорта» к существующим железнодорожным путям площадка «Г» ТСЦ НПЗ необщего пользования ОАО «Газпром нефтехим Салават» ст. Заводская;

- постановления Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 31.03.2017 г. № 1020-п «О разработке проектной документации по планировке территории в северо-западной части кадастрового квартала с кадастровым номером 02:59:010102 в северо-западной части квартала 101 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту: «Строительство четырех железнодорожных путей на площадке «Г» ОАО «Газпром нефтехим Салават»;

- технического задания от 27.04.2017 г. на разработку проектной документации по планировке территории в северо-западной части кадастрового квартала с кадастровым номером 02:59:010102 в северо-западной части квартала 101 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту: «Строительство четырех железнодорожных путей на площадке «Г» ОАО «Газпром нефтехим Салават».

Проектная документация разработана с целью определения границ земельного участка для его формирования и предоставления для строительства железнодорожных путей необщего пользования ООО «Предприятие промышленного железнодорожного транспорта».

## **2. Основные задачи**

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.

Основными задачами являются:

- выделение границ зон планируемого размещения объекта транспортной инфраструктуры – железнодорожной линии;
- установление красных линий - линий границ земельных участков, на которых расположены железнодорожные линии;
- определение границ образуемых и изменяемых земельных участков для строительства железнодорожных линий.

## **3. Расположение линейного объекта в границах города**

Линейный объект (строительство железнодорожных путей на площадке «Г») размещается в северо-западной части квартала с кадастровым номером 02:59:010102 в северо-западной части 101 городского округа город Салават Республики Башкортостан.

## **4. Природные условия**

### **4.1. Климатические условия**

Земельный участок для строительства линейного объекта в соответствии с районированием территории находится в районе - IV.

Климат района континентальный, умеренно-теплый, достаточно увлажненный. Расчетная температура наружного воздуха:

- абсолютный минимум составляет минус 43°C;
- абсолютный максимум – плюс 38°C.

Расчетная глубина сезонного промерзания грунтов определена по СП 22.1330.2011 п.п. 5.53 и 5.54:

- глины, суглинки - 157 см;
- супеси, пески мелкие, пылеватые – 191 см;
- пески гравелистые, крупные и средней крупности – 206 см;
- крупнообломочные грунты – 233 см.

Основное накопление снега приходится на январь-декабрь месяц. Вес снежного покрова, кг на 1 кв.м горизонтальной поверхности, возможного 1 раз в 5 лет: поле – 211; раз в 25 лет: поле – 287.

Средняя месячная влажность воздуха наиболее холодного месяца – 84%.

Средняя месячная влажность воздуха наиболее теплого месяца – 68%.

Среднегодовое количество осадков, мм:

- ноябрь – март – 140;
- апрель – октябрь – 323.

Преобладающее направление ветра за декабрь – март: Ю; ЮЗ.  
Преобладающее направление ветра за июнь- август: З.

Средняя скорость ветра за три наиболее холодных месяца достигает – 5,4 м/сек.

Максимальная скорость ветра возможная раз в 25 лет – 22 м/сек.

Толщина снежного покрова при 5% расчетной вероятности – 57 см.

## **4.2. Инженерно-геологические условия**

В геоморфологическом отношении площадка приурочена ко второй левобережной надпойменной террасе (НПТ) долины реки Белая. Абсолютные отметки дневной поверхности изменяются от 167,02 до 168,57 м.

По результатам проведенных работ согласно СП 11-105-97 приложению Б участок изысканий проектируемых сооружений относится к I категории сложности инженерно-геологических условий.

В геологическом строении участка принимают участие четвертичные отложения.

Подземные воды в период изысканий (октябрь 2013 г) до глубины 5,0 метров не вскрыты.

Исходя из геолого-литологического строения, гидрогеологических условий и физико-механических свойств грунтов в активной зоне сооружений согласно ГОСТ 20522-96 выделен 1 инженерно-геологический элемент.

Коррозионная активность грунтов по лабораторным данным и согласно ГОСТ 9.602-2005 к углеродистой стали – высокая (УЭС изменяется от 6,2 до 19,3 Ом).

Коррозионная активность грунтов по отношению к свинцовой и алюминиевой оболочкам кабеля – средняя и низкая.

К бетонам нормальной плотности марки W4-W8 грунты неагрессивные, к арматуре железобетонных конструкций при постоянном погружении – неагрессивные, при периодическом их смачивании – слабоагрессивные; к металлическим конструкциям – среднеагрессивные.

Сейсмичность района 10%, 5% и 1% вероятность превышения интенсивности сейсмических воздействий по шкале MSK-64 оценивается в 5 баллов, что характеризует район как сейсмически неактивный.

Территория отнесена к V категории устойчивости относительно карстовых провалов. Зонирование по степени карстовой опасности не выполняется.

На исследуемой площадке из геологических процессов отмечаются деформации морозного пучения. Пучинистость грунтов следующая:

- суглинок полутвердый – слабопучинистый.

Участок относится к неподтопляемым – подтопления отсутствуют и не прогнозируются до начала освоения территории.

Других активных физико-геологических процессов, способных отрицательно повлиять на устойчивость проектируемых зданий, на участке изысканий и вблизи него не обнаружено.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – II.

Площадка относится по инженерно-геологическим условиям к I категории сложности.

## **5. Характеристика земельного участка для размещения линейного объекта**

Общая площадь земельного участка составляет 42346,05 кв. м.

В границах планируемого размещения линейного объекта проходят инженерные коммуникации.

Данный земельный участок свободен от зданий и зеленых насаждений.

Рельеф участка ровный, не требует дополнительной планировки. Фактические отметки земли колеблются от 168.16 до 168.60. Уклон местности 0,0001 %.

## **6. Техничко-экономическое обоснование размещения элемента планировочной структуры**

Проектируемые железнодорожные пути предназначены для отстоя вагонов в ожидании коммерческих документов. Предполагаемый грузооборот – 50000 тонн в год. Груз – нефтепродукты, перевозимые в цистернах.

Размещение объекта транспортной инфраструктуры – железнодорожной линии выполнено в соответствии с актом определения места примыкания нового железнодорожного пути необщего пользования ООО «Предприятие промышленного железнодорожного транспорта» к существующему железнодорожному пути необщего пользования ОАО «Газпром нефтехим Салават» от 27.06.2013 г.

«Заключение: определить примыкание нового железнодорожного пути необщего пользования ООО «Предприятие промышленного железнодорожного транспорта» к существующим железнодорожным путям площадки «Г» ТСЦ НПЗ необщего пользования ОАО «Газпром нефтехим Салават» ст. Заводская:

- ж.д. путь №3 – продлением пути ПК 9+22,13;
- ж.д. путь №4 – продлением пути ПК 7+69,26;
- ж.д. путь №5 методом врезки стрелочного перевода на ПК 1+89,70 и продлением пути на ПК 8+24,57;
- ж.д. путь №11 методом врезки стрелочного перевода на ПК 1+03,60».

В соответствии с требованиями ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» ширина полосы отвода и размеры земельного участка, отводимого для размещения планируемого объекта

на период строительства, были установлены в зависимости от категории железной дороги, высоты насыпи, поперечного уклона местности:

- техническая категория железной дороги принята – IV;
- высота насыпи  $h_{ср.}$  – 1,5 метра;
- уклон местности – до 1:5 %;
- ширина полосы отвода для железной дороги колеи 1520 мм - 25 метров (по 12,5 метров в каждую сторону).

#### Технико-экономические показатели линейного объекта

Общая площадь зоны планируемого размещения линейного объекта (железнодорожных путей необщего пользования) – 42346,05 кв.м.

Ширина полосы отвода – 30-56,05 м.

Протяженность строящихся железнодорожных путей необщего пользования – 2957,27 м, в том числе:

- путь №6 - 232 м;
- путь №7 - 864 м;
- путь №8 - 811 м;
- путь №9 - 729 м;
- путь №11 - 321,27 м.

Протяженность продления железнодорожных путей – 641 м, в том числе:

- путь №3 - 182 м;
- путь №4 - 232 м;
- путь №5 - 227 м.

### **7. Современное использование территории**

Данный линейный объект проходит по кадастровому кварталу с кадастровым номером № 02:59:010102.

В настоящее время на земельном участке, планируемом для размещения данного железнодорожного пути, расположены:

- канализация К4;
- водопровод В7 в стальной трубе, диаметр – 400 мм;
- водопровод В1;
- силовой кабель – 6 Кв;
- силовой кабель;
- канализация в керамической трубе, диаметр – 200 мм;
- силовой кабель – 0,4 кв;
- водопровод в бетонно-керамической трубе, диаметр – 150 мм.

Границами участка являются: с севера – границы земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:91 для размещения автоматизированной установки тактового налива темных нефтепродуктов; границы земельного участка для обслуживания площадки «Г»; с востока – границы земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:89 для размещения



автоматизированной установки тактового налива темных нефтепродуктов; с юга – границы земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:168 для строительства и последующей эксплуатации объекта «Установка АУТН темных нефтепроводов»; границы земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:196 для обслуживания площадки «Г»; границы земельного участка для размещения автоматизированной установки тактового налива темных нефтепродуктов; с запада – свободная территория.

## 8. Красные линии

С учетом технических характеристик железнодорожной линии, проектом планировки определены красные линии объекта – границы земельного участка, на котором расположен объект.

### Координаты характерных точек красных линий линейного объекта

№ точки	Координата X (МСК-02)	Координата Y (МСК-02)
1	514854.5303	1356220.7820
2	514856.7248	1356289.4917
3	514857.7253	1356299.0829
4	514777.0430	1356397.4373
5	514472.6059	1356768.2850
6	514414.9541	1356826.1271
7	514387.5345	1356856.4844
8	514358.8498	1356893.7793
9	514354.4571	1356906.2353
10	514350.7464	1356928.3742
11	514351.0693	1356945.3552
12	514352.8088	1356957.7423
13	514359.0678	1356980.2035
14	514370.4349	1357007.3001
15	514373.1328	1357011.8327
16	514384.8409	1357031.3904
17	514402.8798	1357055.5516
18	514420.2206	1357075.3952
19	514454.6959	1357103.6499
20	514463.2744	1357109.2834
21	514458.9726	1357115.7912
22	514450.4898	1357128.6242
23	514449.4886	1357130.1388
24	514440.7120	1357124.3914

25	514402.3806	1357092.8833
26	514389.5940	1357078.2559
27	514369.0686	1357052.0524
28	514356.4712	1357032.4694
29	514348.3495	1357019.0152
30	514335.0597	1356987.1784
31	514328.0533	1356961.2300
32	514327.4055	1356956.6170
33	514326.3015	1356948.7535
34	514325.7072	1356926.4638
35	514327.1689	1356917.9321
36	514291.7020	1356957.9162
37	514283.4527	1356950.9240
38	514272.0517	1356941.2606
39	514294.2449	1356915.1260
40	514340.2767	1356866.8092
41	514389.8891	1356806.3891
42	514390.6268	1356805.4912

## 9. Границы зон с особыми условиями

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории выделением элементов планировочной структуры – территории общего пользования и земельного участка для линейного объекта. В границах зоны строительства четырех железнодорожных путей находятся:

- земельный участок с кадастровым номером 02:59:010102:244;
- земельный участок с кадастровым номером 02:59:010102:198;
- земельный участок с кадастровым номером 02:59:010102:238;
- земельный участок с кадастровым номером 02:59:010102:91;
- земельный участок с кадастровым номером 02:59:010102:68;
- земельный участок с кадастровым номером 02:59:010102:92;
- земельный участок с кадастровым номером 02:59:010102:240;
- земельный участок с кадастровым номером 02:59:010102:196;
- земли муниципальной собственности.

Согласно ст. 67 «Виды территориальных зон», ст. 81 «Градостроительные регламенты производственных зон» Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан линейный объект (строительство четырех железнодорожных путей на площадке «Г») расположен в территориальной зоне П-2.

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

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 (строительство четырех железнодорожных путей на площадке «Г») расположен в зоне стационарных техногенных источников – зоне СЗ-П; в зоне ограничений от техногенных динамических источников - зоне ЖД; в зоне предприятий формирующих границы санитарно-защитных зон - № 1; 3; 4; 11.

Предприятия, формирующие границы санитарно-защитных зон:

- № 1 – ОАО «Газпром нефтехим Салават, класс опасности – 1, ориентировочный размер СЗЗ – 3000 метров;
- № 3 – ООО «Битум», класс опасности – 1, ориентировочный размер СЗЗ – 1000 метров;
- № 4 – Битумный завод, класс опасности – 1, ориентировочный размер – 1000 метров;
- № 11 – ЛПДС «Салават» Уфимского производственного объединения ОАО «УралСибНефтепровод», класс опасности – 3, ориентировочный размер СЗЗ – 300 метров;
- № 81 – ж/д станция «Южная», класс опасности – 2, ориентировочный размер СЗЗ – 500 метров.

Согласно ст. 72 «Виды зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим требованиям» и приложению № 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 (строительство железнодорожных путей на площадке «Г») не входит в зону естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса – зону ЛП.

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 (строительство железнодорожных путей на площадке «Г») не входит в зону особого регулирования градостроительной деятельности. Памятников истории, памятников монументального искусства и объектов культурного наследия в данных границах не выявлено.

## **10. Межевание территории**

На основании проекта планировки территории выполнено межевание территории в границах красных линий, предназначенной для размещения линейного объекта – строительство железнодорожных путей на площадке «Г» необщего пользования.

Данный линейный объект находится в кадастровом квартале с кадастровым номером № 02:59:010102.

Общая площадь границы зоны планируемого размещения линейного объекта (строительство железнодорожных путей необщего пользования) – 42346,05 кв.м, в том числе:

- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:244 – 8489,26 кв.м;
- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:198 – 17910,10 кв.м;
- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:238 – 1602,46 кв.м;
- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:91 – 596,50 кв.м.;
- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:68 – 5337,23 кв.м.;
- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:92 – 798,08 кв.м.;
- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:240 – 1589,65 кв.м.;
- в границах земельного участка с кадастровым номером 02:59:010102:196 – 4365,35 кв.м.;
- из земель городского округа город Салават Республики Башкортостан – 1657,42 кв.м.

Ширина полосы отвода – от 30 м до 56,05 м.

Протяженность строящихся железнодорожных путей необщего пользования – 2957,27 м. , в том числе:

- путь №6 – 232 м.;
- путь №7 – 864 м.;
- путь №8 – 811 м.;
- путь №9 – 729 м.;
- путь №11 – 321,27 м.

Протяженность продления железнодорожных путей – 641 м, в том числе:

- путь №3 – 182 м.;
- путь №4 – 232 м.;
- путь №5 – 227 м.

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 земельного участка под строительство четырех железнодорожных путей на площадке «Г» - 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 устанавливается как 7.1 «Железнодорожный транспорт».

## **11. 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.

Управляющий делами Администрации

С.А. Евграфов