

Приложение №1
к постановлению Администрации
городского округа город Салават
Республики Башкортостан
от «___» _____ 2018 г. № _____

Пояснительная записка к
проектной документации по планировке территории (проект
планировки и проект межевания) в северо-восточной части
кадастрового квартала с кадастровым номером 02:59:010101
в северо-западной части квартала 101 городского округа
город Салават Республики Башкортостан по объекту:
«Строительство железнодорожного пути № 5 необщего
пользования ООО «Битум» на земельном участке с
кадастровым номером 02:59:010101:117

Содержание

Введение.

Наименование, основные характеристики (категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, грузонапряженность, интенсивность движения) и назначение планируемых для размещения линейных объектов.

Перечень субъектов Российской Федерации, перечень муниципальных районов, городских округов в составе субъектов Российской Федерации, перечень поселений, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территориях которых устанавливаются зоны планируемого размещения линейных объектов.

Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов.

Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов.

Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов.

Информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды.

Информация о необходимости осуществлении мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Введение

Настоящая документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в северо-восточной части кадастрового квартала с кадастровым номером 02:59:010101 в северо-восточной части квартала 101 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту: «Строительство железнодорожного пути № 5 необщего пользования ООО «Битум» на земельном участке с кадастровым номером 02:59:010101:117 разработана на основании:

- договора № П.17.88 от 13.10.2017 г;
- технического задания от 21.11.2017г;
- топографической съемки выполненной МУП «АПБ» г.Салавата в 2017 г.

в масштабе М 1:500.

Настоящим проектом планировки предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельных участков в целях определения их границ и разработки проекта межевания.

На основании решений, закрепленных в документации по планировке территории, производится определение местоположения границ земельных участков в проекте межевания для целей их кадастрового учета в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Наименование, основные характеристики (категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, грузонапряженность, интенсивность движения) и назначение планируемых для размещения линейных объектов

№	Перечень основных требований	Содержание требований
1	Подготовка проектной документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в северо-восточной части кадастрового квартала с кадастровым номером №02:59:010101 в северо-западной части квартала 101 городского округа город Салават Республики Башкортостан по объекту: «Строительство железнодорожного пути №5 необщего пользования ООО «Битум»	Договор № П.17.88 от 13.10.2017 г.
2	Категория линейного объекта	IV
3	Общая протяженность линейного объекта	233,00 м;
4	Проектная мощность	Маневровые работы с вагонами-цистернами, обгон локомотива
5	Пропускная способность	8 вагонов
6	Грузонапряженность	До 3 млн. т бр/г. (по заданию на

		проектирование-1,400 тыс. т в год)
7	Интенсивность движения	Не выше 25 км/ч
8	Назначение планируемого для размещения линейного объекта	Соединительный, обгонный

Перечень субъектов Российской Федерации, перечень муниципальных районов, городских округов в составе субъектов Российской Федерации, перечень поселений, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территориях которых устанавливаются зоны планируемого размещения линейных объектов

Границы зон планируемого размещения линейного объекта находятся в северо-восточной части кадастрового квартала с кадастровым номером 02:59:010101 в северо-западной части 101 городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Проектируемый подъездной железнодорожный путь № 5 ООО «Битум» расположен в промышленной зоне городского округа город Салават Республики Башкортостан на территории ООО «Битум», пути которого примыкают к железнодорожному пути необщего пользования № 2 ООО «Битум».

Перечень земельных участков, попадающих в границы зон планируемого размещения линейного объекта

Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Землепользователь
02:59:010101:117	Земли промышленности	ООО «Битум»

Перечень координат характерных точек границ планируемого размещения линейных объектов

№ точки	Координата X	Координата Y
1	514119.1713	1356054.4273
2	514110.1222	1356063.0875
3	514084.8477	1356084.8118
4	514079.0995	1356090.6100
5	514046.2230	1356128.2454
6	513980.9384	1356203.9927
7	513958.9229	1356228.1660
8	513942.9071	1356213.1407
9	513965.1976	1356188.6208
10	514030.4603	1356112.8958

11	514063.3164	1356075.2803
12	514069.0633	1356069.4847
13	514091.7655	1356049.8086
14	514094.3595	1356047.7379
15	514104.0059	1356038.4907

Виды разрешенного использования образуемых участков установлены в прямой зависимости с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540.

Перечень и сведения вновь образуемых земельных участков,
способы их образования и виды разрешенного использования

№	Условный номер ЗУ по плану межевания	Вид разрешенного использования	Местоположение ЗУ	Проектируемая площадь ЗУ, га	Способ образования ЗУ
1	:ЗУ1	Для промышленных объектов	Северо-восточной части кадастрового квартала с кадастровым номером 02:59:010101 в северо-западной части квартала 101 городского округа город Салават Республики Башкортостан	0,5213	Образуется из земель собственности ООО «Битум» с переводом вида разрешенного использования в «7.1 «Железнодорожный транспорт»

Технико-экономические показатели проекта межевания

№	Наименование показателей	Значение	Современное использование на 2017г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории, всего	0,5213		
2	Протяженность линейного объекта, м	233		

3	Ширина полосы границы зоны планируемого размещения линейного объекта, м	22		
---	---	----	--	--

Перечень координат характерных точек границ планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов

Объектов подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов проектом не предусмотрено.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения

Ст. 81.3 «Градостроительные регламенты производственных зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан:

№	Наименование параметров	Территориальные зоны	
		П-1	П-2
1	Максимальные и минимальные параметры земельного участка	Определяется проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
2	Минимальная ширина участка по уличному фронту (м)	30	30
3	Минимальная длина (глубина) участка (м)	30	30
4	Коэффициент застройки земельных участков, не более (%)	70	
5	Коэффициент озеленения земельных участков:		
	- общественных объектов	Не менее 20%	
	- производственных объектов	Не более 15%	

6	Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей застройки	В соответствии со сложившейся линией застройки
7	Расстояние от красной линии улиц и зданий	В соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
8	Предельное количество этажей, (этаж):	Не регламентируется
9	Высота здания	Определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта
10	Высота ограждения земельного участка по уличному фронту (м)	2,0 2,0

Объектов строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения не предусмотрено.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан линейный объект (строительство железнодорожного пути №5 необщего пользования), находится в кадастровом квартале 02:59:010101, в зоне П-2/1. Территориальная зона П-2 – производственная зона для производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

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

П-2 -зона для производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
Коммунальное обслуживание	3.1	Общественное управление	3.8

Деловое управление	4.1	Магазины	4.4
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Обслуживание автотранспорта	4.9		
Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
Недропользование	6.1		
Тяжелая промышленность	6.2		
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1		
Легкая промышленность	6.3		
Фармацевтическая промышленность	6.3.1		
Пищевая промышленность	6.4		
Нефтехимическая промышленность	6.5		
Строительная промышленность	6.6		
Энергетика	6.7		
Связь	6.8		
Склады	6.9		
Железнодорожный транспорт	7.1		
Трубопроводный транспорт	7.5		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Гидротехническое сооружение	11.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов

Ранее утвержденная документация по планировке территории с размещением объектов капитального строительства, планируемых к строительству отсутствует.

На момент подготовки проекта планировки в границах зоны планируемого размещения линейного объекта железнодорожные пути пересекает:

- наземная тепловая сеть, расположенная надземно на высоте 4,7 метра, что создает безопасное передвижение транспорта и не требует мероприятий по ее защите.

Существующая тепловая сеть, расположенная с юго-восточной стороны, вдоль строящегося железнодорожного пути, размещена на расстоянии 10,2 м до линейного объекта. Согласно СП 42.13330.2016, табл. 12.5 «Расстояние от тепловой сети до оси крайнего пути железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншеи до подошвы насыпи и бровки выемки необходимо – 4,0 м». Следовательно, данная тепловая сеть дополнительных мероприятий по защите не требует.

В границах зоны планируемого размещения линейного объекта на безопасном расстоянии находится сооружение – эстакада высотой 5 метров для обслуживания вагонов при разливе продукта.

Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов

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 железнодорожного пути №5 необщего пользования) не входит в зону особого регулирования градостроительной деятельности. Памятников истории, памятников монументального искусства и объектов культурного наследия в данных границах не выявлено. Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия проектом не предусмотрены.

Информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды

Согласно разделу 7 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» проектной документации №0748 – ООС, разработанной ООО «Сигмастрой» в 2015 г., приводится перечень мероприятий по предотвращению или снижению возможного негативного воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду и рациональному использованию природных ресурсов на период строительства и эксплуатации объекта капитального строительства. Мероприятия включают в себя:

- мероприятия по снижению негативного воздействия на атмосферный воздух;
- мероприятия по защите от шума;
- мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почвенного покрова;
- мероприятия по рациональному использованию и охране вод и водных биоресурсов на пересекаемых линейным объектом реках и иных водных объектах;
- мероприятия по рациональному использованию общераспространенных полезных ископаемых, используемых при строительстве;

- мероприятия по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению опасных отходов;
- мероприятия по охране растительного и животного мира;
- программу производственного экологического контроля (мониторинга) за характером изменения всех компонентов экосистемы при строительстве и эксплуатации линейного объекта, а также при авариях на его отдельных участках;
- программу специальных наблюдений за линейным объектом на участках, подверженных опасным природным воздействиям;
- перечень и расчет затрат на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат.

Мероприятия по снижению негативного воздействия на атмосферный воздух

Дорожные работы и оборудование:

- дорожные машины и оборудование должны находиться на объекте только на протяжении периода производства соответствующих работ;
- предусматривается использование техники с дизельными двигателями, как наиболее экологически чистыми;
- регулярный контроль технического состояния машин, проведение технического осмотра своевременного ремонта узлов и агрегатов дизелей;
- сокращение максимального использования оборудования, сокращения непроизводительных простоев, нерациональных перевозок;
- при проведении технического обслуживания дорожных машин следует особое внимание уделять контрольным и регулировочным работам по системе питания, зажигания и газораспределительному механизму двигателя. Эти меры обеспечивают полное сгорание топлива, снижают его расход, уменьшают выброс токсических веществ.

Мероприятия по защите от шума

Мероприятия, обязательное выполнение которых позволяет снизить шумовую нагрузку:

- проводить работы, характеризующиеся высоким уровнем шума, только в дневное время (7.00 – 23.00);
- запретить движение большегрузных машин к строительной площадке в ночное время (23.00 – 7.00).

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почвенного покрова

Геологическая разведка полезных ископаемых не предусмотрена.

Мероприятия по рациональному использованию
и охране вод и водных биоресурсов на пересекаемых
линейным объектом реках и иных водных объектах

Проектируемые железнодорожные пути не пересекают водные объекты. Водоснабжение и канализование осуществляется в существующие сети промышленной базы ООО «Битум».

Мероприятия по рациональному использованию
общераспространенных полезных ископаемых,
используемых при строительстве

Нормы расхода щебня и песчано-гравийной смеси (ПГС) рассчитаны в соответствии с нормативной документацией.

Мероприятия по сбору, использованию,
обезвреживанию, транспортировке и размещению отходов

Для сбора ТБО и строительных отходов на участке устанавливаются металлические контейнеры, объемом 0,75 кв.м с крышкой. Отходы металла собираются в отдельный контейнер с последующей передачей предприятию вторчермета.

Отходы IV-V классов опасности вывозятся на полигон твердых бытовых отходов в г. Салават. Образование отходов от проведения технического обслуживания строительной техники и механизмов на территории строительства невозможно, т.к. технология строительства не предусматривает ремонт и ТО техники на участке. Техническое обслуживание строительной техники и механизмов производится на специализированных предприятиях и базах строительных организаций, отходы от проведения ремонтных работ учитываются в лимитах на размещение отходов этих предприятий.

Не позднее окончания строительства все оставшиеся строительные отходы вывозятся или утилизируются.

Мероприятия по охране растительного и животного мира

Участок не находится в границах особо охраняемых природных территорий (заповедники, государственные природные заказники, национальные и природные парки, памятники природы, ботанические сады, водоохранные зоны рек и др.).

Поскольку объект расположен на территории существующей промышленной базы ООО «Битум», огороженный капитальным забором, на охраняемой территории, то непосредственного воздействия на животный и растительный мир реконструкция не оказывает и специальных мероприятий по их охране проектом не предусмотрено.

Программа производственного экологического контроля
(мониторинга) за характером изменения всех компонентов
экосистемы при строительстве и эксплуатации линейного объекта,
а также при авариях на его отдельных участках

Строительство линейного объекта (железнодорожного пути №5 необщего пользования ООО «Битум») не является источником выбросов загрязняющих веществ и источником образования отходов и не оказывает негативного воздействия на природную среду в период его эксплуатации. Необходимость в организации мониторинга отсутствует.

Программа специальных наблюдений за линейным объектом
на участках, подверженных опасным природным воздействиям

Современные неблагоприятные физико-геологические процессы (карст, оползни, обвалы) не выявлены. Территория не входит в зону опасных землетрясений, смерчей и селей.

Площадка строительства не попадает в зону наводнений и подтоплений. Территория проектируемого объекта не категоризируется.

Согласно СНиП II-7-81* по степени сейсмической опасности район работ соответствует 1% вероятности превышения сейсмической интенсивности 6 баллов категории С (ОСР-97).

Перечень и расчет затрат на реализацию
природоохранных мероприятий и компенсационных выплат

Размеры платы за выбросы в атмосферный воздух и размещение отходов определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12.06.2003 №344.

При передаче отходов специализированным организациям, имеющим лицензию на данный вид деятельности, для утилизации, обезвреживания или использования, плата в бюджет не взимается. Оплата производится на расчетный счет организации, осуществляющей деятельность по обращению с отходами. Сумма оплаты определяется условиями договора.

На период строительства предлагается заключить договор на вывоз отходов на полигон твердых бытовых отходов в г. Салават.

Выводы

На основании проведенного анализа воздействия на природную среду и здоровье человека можно сделать вывод, что при соблюдении проектных решений заметного отрицательного воздействия не произойдет.

Информация о необходимости осуществления мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Согласно разделу 8 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» проектной документации № 0748 – ПБ, разработанной ООО «Сигмастрой» в 2015 г., на линейном объекте предусматриваются конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае пожара:

- возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и материальных ценностей;
- нераспространение пожара на рядом расположенные объекты.

В процессе строительства обеспечивается:

- приоритетное выполнение противопожарных мероприятий, предусмотренных проектом и утвержденных в установленном порядке;
- соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных ППБ01-03, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;
- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;
- возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте.

Все требования выполняются в соответствии с действующими нормативно-техническими документами.

Пожарная безопасность объекта обеспечивается:

- системой предотвращения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями.

Предотвращение пожара достигается предотвращением образования в горючей среде источников зажигания, максимально возможным применением пожаробезопасных строительных материалов и конструкций.

Противопожарная защита объекта достигается:

- применением ТСПЗ;
- применением средств пожаротушения и соответствующих видов пожарной техники;
- применением устройств, обеспечивающих ограничение распространения ОФП;
- объемно-планировочными и техническими решениями;
- регламентацией огнестойкости и пожарной опасности строительных конструкций и отделочных материалов;
- проектными решениями генерального плана по обеспечению пожарной безопасности.

Для обеспечения безопасности при ликвидации пожара предусмотрено устройство пожарных проездов необходимой ширины. Возможна установка пожарных автомобилей и оборудования в непосредственной близости, на безопасном расстоянии от места пожара. Обеспечена возможность установки коленчатых подъемников и авто-лестниц у здания на ровных участках дорог или

с небольшими, не более 6 градусов, уклонами, на расстоянии, обеспечивающем выдвижение колен в пределах допустимого угла уклона.

Железнодорожные пути должны содержаться в чистоте и систематически очищаться от отходов производства, мусора, опавших листьев, сухой травы и тополиного пуха. Промасленные обтирочные концы и другие производственные отходы должны храниться на специально отведенных участках в закрываемых металлических ящиках. Производственные отходы, не подлежащие утилизации, следует регулярно убирать и увозить с территории.

Горючие отходы в мусороприемниках и контейнерах, а также тара из-под лакокрасочных материалов должны храниться на специальных площадках, расположенных на расстоянии не менее 20 м от зданий и сооружений. Тара из-под горючих жидкостей должна быть плотно закрытой.

Переезды и переходы через внутри объектовые железнодорожные пути должны быть постоянно свободными для проезда пожарных автомобилей, иметь сплошные настилы на уровне верха головок рельс, а в ночное время освещаться.

Стоянка вагонов без локомотива на переездах запрещается.

Каждый работник железнодорожного транспорта обязан оказывать пожарной охране действенную помощь в ликвидации пожара, обеспечении сохранности грузов и имущества, в быстрейшем восстановлении движения поездов.

Управляющий делами Администрации

С.А. Евграфов