

Проект планировки и проект межевания территории западнее улицы Энергетиков в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

ООО «Газпром проектирование»

2017

Краткая пояснительная записка

Проект планировки территории и проект межевания территории на линейные сооружения и входящие в их состав площадные объекты выполнен на основании следующих документов:

- Постановление администрации городского округа город Уфа о разработке проекта планировки территории по реконструкции объекта № 1567 от 12 октября 2016 года.

- Градостроительное задание на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории №23 от 01.11.2016 г. Публикация в газете Вечерняя Уфа о начале разработки проекта.

- Градостроительное заключение №ГЗ-1824/С от 01.07.2016 г. с согласованиями.

- Протокол заседания комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 08.08.2016 г.

- Договор об условиях и сроках разработки проектов планировки и межевания (приложение 5) между администрацией городского округа г. Уфа и ООО «Газпром центрремонт».

- Писем №7-892/Г от 14.02.2017г. и №7-979/Г от 17.02.2017г. о согласовании главным управлением архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Уфа результатов инженерных изысканий по объекту и выдаче плана красных линий.

Проект разработан с учетом ранее разработанной проектной документации, разработанных, согласованных и утвержденных ранее документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

1. Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан», утвержденные приказом Государственного комитета Республики Башкортостан от 10.08.2015 г. № 219;

2. Нормативы градостроительного проектирования городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденные Решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 22/6 от 23.12.2009 г.;

3. Положение о едином порядке разработки и согласования документации по планировке территории в городском округе г. Уфа Республики Башкортостан, утвержденного решением Совета г.о. город Уфа №36/8 от 24.04.2011 г.;

4. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89;

5. Постановление Госстроя РФ от 27.02.2003 г. № 27 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ).

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004;

Земельный кодекс РФ;

Водный кодекс РФ;

Федеральный закон от 14 марта 1995 года №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Постановлением Правительства РФ № 743 от 06.11.08 г. «Об утверждении правил установления рыбоохранных зон»;
Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995г. №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 « О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
СН 461 «Нормы отвода земель для линий связи»;
Графическая часть проекта выполнена на топогеодезической съемке М 1:1000.

Сведения об объекте проектирования

Заказчик – ООО «Газпром центрремонт», г.Москва.
Разработчик проектной документации – Махачкалинский филиал ООО «Газпром проектирование», Республика Дагестан, г. Махачкала.
Эксплуатирующая организация - ООО «Газпром трансгаз Уфа», Кармаскалинское ЛПУ МГ.
Газораспределительная станция предназначена для обеспечения потребности в природном газе коммунальных

потребителей городского округа город Уфа и промышленных предприятий, находящиеся на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан.
Строительство обусловлено необходимостью удовлетворения потребности в природном газе коммунально-бытовых и промышленных потребителей городского округа город Уфа.
Газораспределительная станция «Ново-Александровка» обеспечивает потребность в природном газе 4-х теплоэлектростанций г. Уфа, крупнейших нефтехимических предприятий, коммунально-бытовых потребителей столицы Республики Башкортостан.
Необходимость реконструкции ГРС, построенной по индивидуальному проекту, вызвана следующими причинами:

- отсутствие на ГРС узла подогрева газа;
- физический износ газопроводов и оборудования, находящегося в эксплуатации с 1966 года;
- несоответствие современным требованиям Законодательных актов Российской Федерации и ПАО «Газпром».

Характеристика участка

Административный район: Орджоникидзевский
Объект: территория западнее улицы Энергетиков, ориентировочной площадью 11,6 га.
Кадастровый номер квартала: 02:55:030440, 02:55:030436, 02:55:030437, 02:55:030439, 02:55:030501,
Территориальная зона:
КП-2. – для объектов, сочетающих коммерческие и производственные виды деятельности разрешенных нормативными правовыми документами, на территории

санитарно-защитных зон, с площадью озеленения не менее 50%.

Ограничения и требования градостроительного регламента г. Уфы:

Зона особого регулирования градостроительной деятельности: нет

Зона экологического ограничения:

Зона экологических ограничений от динамических техногенных источников: АВ. Зона акустической вредности от городских и внешних автодорог, расположенных вне застроенных территорий.

Зона экологических ограничений от стационарных техногенных источников: СП-ТР. Санитарные полосы отчуждения от магистральных трубопроводов углеводородного сырья и нефтеперекачивающих станций.

Зона экологических ограничений от стационарных техногенных источников: Уфанефтехим, Новойл, УНПЗ, Уфаоргсинтез

Санитарно-защитная зона от стационарного техногенного источника

Ограничения по архитектурно-историческому регламенту: нет

Для выполнения строительно-монтажных работ на период строительства отводится земельный участок площадью 2,4506 га, в том числе в краткосрочную аренду 1,8561 га, в долгосрочную аренду 0,5945 га.

На период разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории фактически используется 1,1286 га, дополнительно отводится 0,5945 га, итоговая площадь эксплуатации в границах проекта планировки территории и проекта межевания территории составит 1,7231 га.

Проект планировки территории проект межевания территории разрабатывается на линейные объекты, входящие в состав проектной документации по объекту «Реконструкция ГРС-3 г. Уфа».

Существующая ГРС-3 г. Уфа (Ново-Александровка) расположена на окраине городского округа город Уфа Республики Башкортостан и служит для понижения давления с 5,4 МПа до 1,2 МПа. После узла переключений газ поступает в блок очистки, затем на узел редуцирования, после редуцирования на расходомерные нитки и, пройдя через узел переключений, одорируется и поступает в газопроводы потребителей.

ГРС-3 г.Уфа (Ново-Александровка) принадлежит ПАО «Газпром», инв.№16584, имеет четыре выхода $P=1,2$ МПа, проектную производительность 940 тыс.куб.м/час.

Форма обслуживания – вахтенная, общая штатная численность персонала - 8 человек. Год ввода в эксплуатацию – 1966.

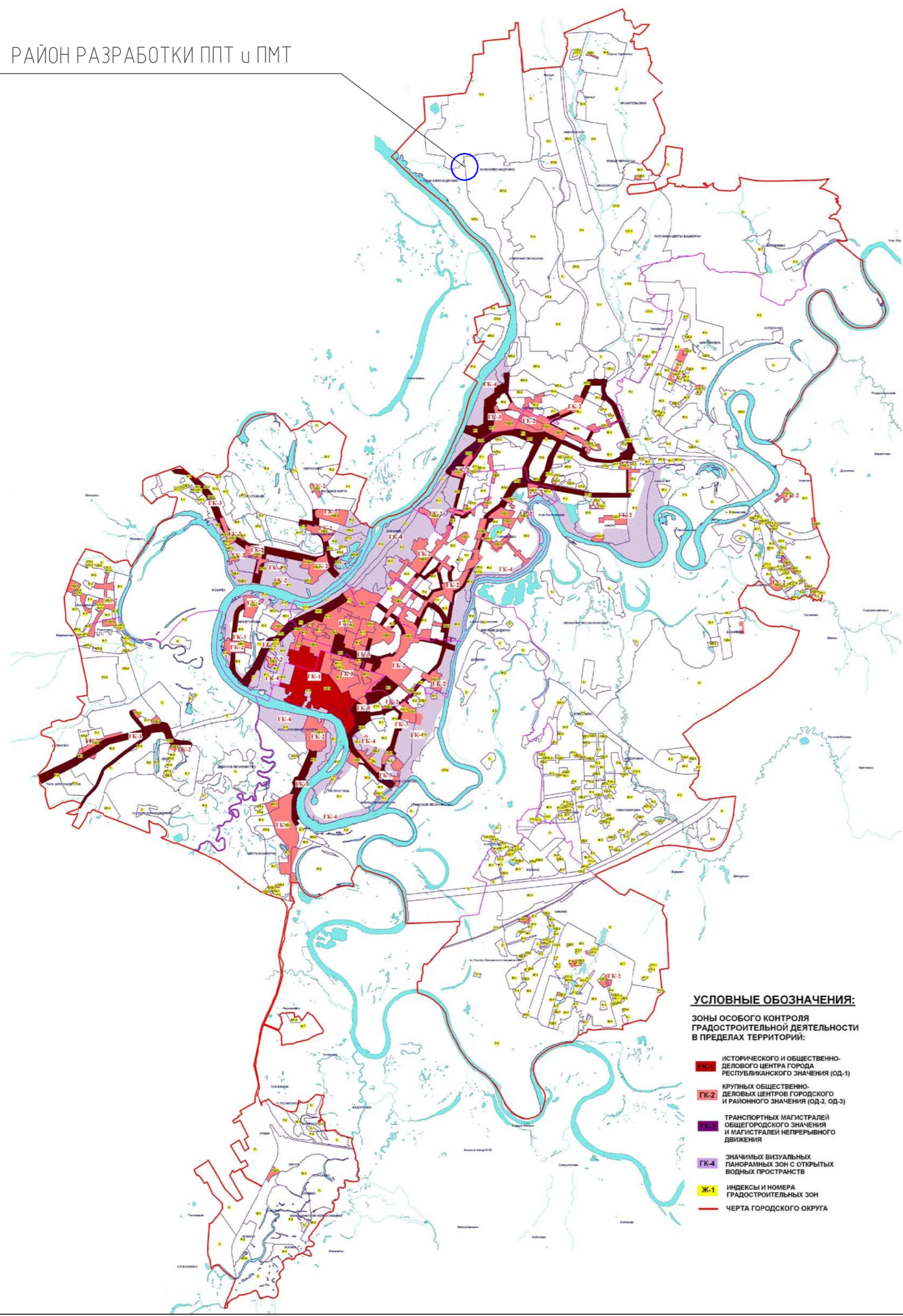
Схемой ГРС предусмотрено возможность снабжения потребителей газом, минуя ГРС по обводной линии, в период ведения ремонтных работ.

Для потребителей ТЭЦ-1,2, ТЭЦ-4 предусмотрены линии постоянного расхода газа.

Режим работы оборудования непрерывный (круглосуточный, круглогодичный). В пределах территории планируемой под реконструкцию объекта отсутствует жилая застройка. На данной территории размещены: реконструируемая ГРС, нефтепроводы, газопроводы, воздушные линии электропередачи.

Схема расположения элемента планировочной структуры

РАЙОН РАЗРАБОТКИ ППТ и ПМТ



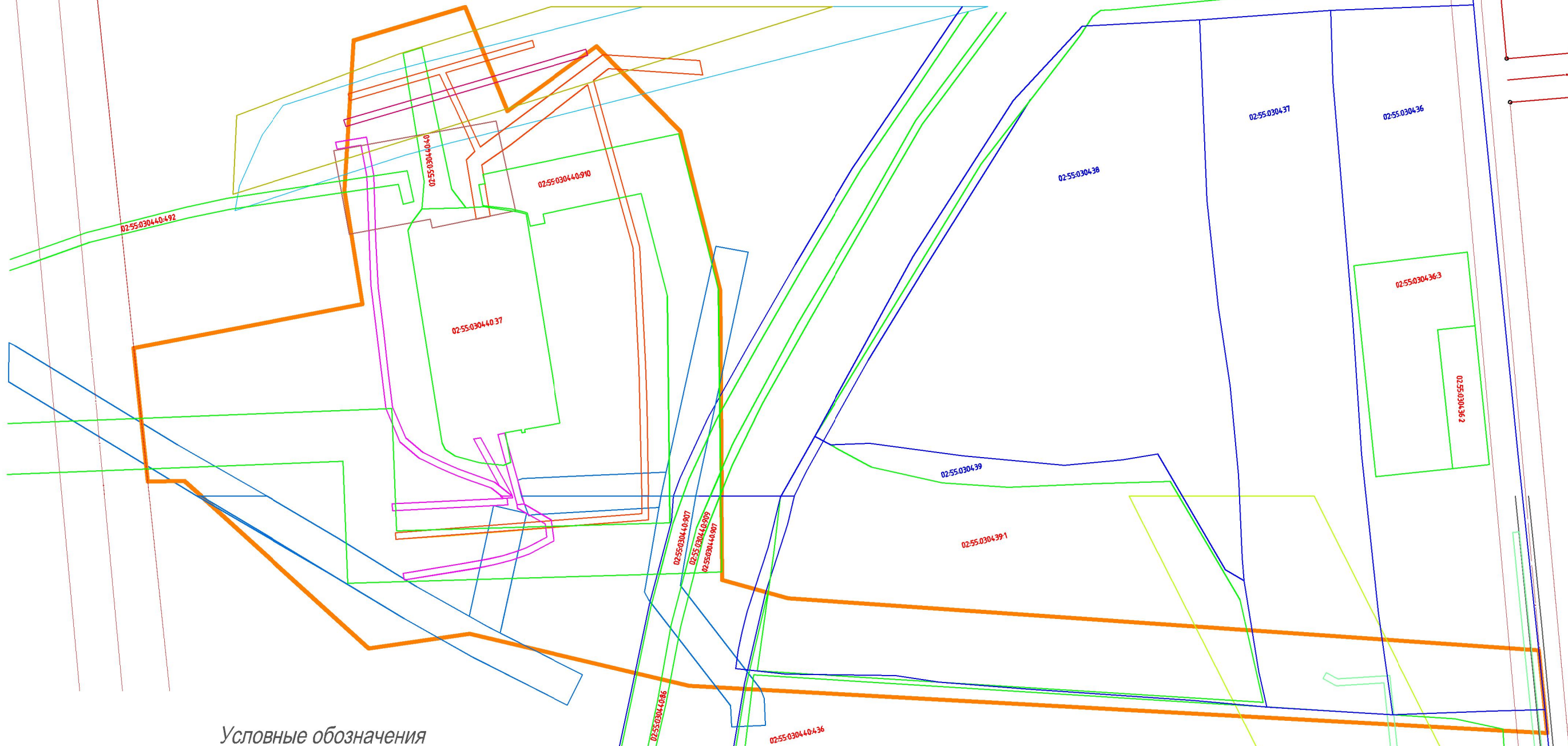
Условные обозначения

- Граница участка 11, 6 га, на который разрабатывается проект планировки территории и проект межевания территории
- Район участка в рамках проекта планировки территории для размещения объектов по проекту "Реконструкция ГРС-3 г. Уфа (Ново-Александровка)"
- Красные линии

СОГЛАСОВАНО

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№

Схема современного использования территории



Условные обозначения

- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете, части которых отводятся на период строительства объекта
- Границы существующих кадастровых кварталов, в пределах которых разрабатывается проект межевания территории
- Граница площади разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории
- 02:55:0304:37 Кадастровый номер существующего кадастрового квартала, в котором планируется строительство объекта
- 02:55:0304:37.1 Кадастровый номер существующего земельного участка, на котором планируется строительство объекта
- Граница зоны с особыми условиями использования территории - Охранная зона линейного сооружения - имущественного комплекса "Управление этиленопроводов"
- Граница зоны с особыми условиями использования территории - охранная зона газопровода низкого давления
- Граница зоны с особыми условиями использования территории - охранная зона воздушной линии электропередачи 6 кВ)
- Граница зоны с особыми условиями использования территории - охранная зона воздушной линии электропередачи 110-220 кВ
- Граница зоны с особыми условиями использования территории - охранная зона магистральных нефтепроводов
- Граница зоны с особыми условиями использования территории - охранная зона конденсатопровода
- Граница зоны с особыми условиями использования территории - охранная зона газопровода высокого давления
- Граница зоны с особыми условиями использования территории - охранная зона кабельной линии связи 0,4 кВ
- Существующие красные линии с осью красных линий

СОГЛАСОВАНО

Ив.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	

Схема планировочной организации территории

Устройство примыкания проектируемой автомобильной дороги к существующей автомобильной дороге от ул. Энергетиков до ул. Причальной выполнено на основании выданных Администрацией городского округа "город Уфа" ТУ № 03-04-0411 от 01.03.2016

Пересечение проектируемой автомобильной дороги к ГРС-3 г. Уфа с существующим конденсатопроводом "Оренбур-Салават-Уфа" IV нитка выполнено на основании выданных ООО "Газпром добыча Оренбур" ТУ № 11-5179 от 27.05.2016

Пересечение проектируемой автомобильной дороги к ГРС-3 г. Уфа с существующим межпоселковым газопроводом высокого давления выполнено на основании выданных ООО "Газпром газораспределение Уфа" ТУ № 18/36/58/876 - 2163 от 13.05.2016

Пересечение проектируемой автомобильной дороги к ГРС-3 г. Уфа с существующими коммуникациями (этиленопровод и кабельная линия связи) выполнено на основании выданных ООО "Управление этиленопроводов-Нижнекамскнефтехим" ТУ № 583-УЭТП-Иск от 25.04.2016

Пересечение проектируемой автомобильной дороги с существующим магистральным газопроводом Ишимбай-Уфа выполнено на основании выданных ООО "Газпром трансгаз Уфа" ТУ № 04/2780 от 16.05.2016

Пересечение проектируемого водовода с существующей линией электропередачи выполнено на основании выданных ПО "Уфимские городские электрические сети" ООО "Башкирэнерго" ТУ № УЭС/10.10-956-030 от 31.03.2016

Пересечение проектируемого водовода с существующей ВЛ-6/0,4 кВ выполнено на основании выданных КФХ "Сайфутдинова" ТУ № 12 от 27.04.2016

Пересечение проектируемого водовода с существующими магистральными нефтепроводами выполнено на основании выданных АО "Транснефть-Урал" ТУ № ТУР-21 -13-17/14919 от 17.05.2016

Пересечение проектируемого водовода с существующими ВЛ-110 кВ выполнено на основании выданных ПО "Центральные электрические сети" ООО "Башкирэнерго" ТУ ЦЭС/11.11-656 от 13.04.2016

Пересечение проектируемого водовода с существующей ВЛ-220 кВ выполнено на основании выданных ООО "Башкирская сетевая компания" ТУ БСК/15.1.16-401 от 11.04.2016

Пересечение проектируемого водовода с существующей автомобильной дорогой выполнено на основании выданных Администрацией городского округа "город Уфа" ТУ № 93-04-1892 от 07.09.2016

Условные обозначения

- Проектируемая линейная коммуникация - водовод от ул. Энергетиков до существующей ГРС-3 г. Уфа (Новоалександровка)
- Проектируемая линейная коммуникация - линия заземления вокруг ГРС-3 г. Уфа (Новоалександровка)
- Проектируемая линейная коммуникация - подъездная автомобильная дорога к ГРС-3 г. Уфа (Новоалександровка)
- Граница территории разработки проекта планировки и проекта межевания
- Граница расширения существующего участка под ГРС-3 г. Уфа для размещения дополнительного оборудования и прочих сооружений

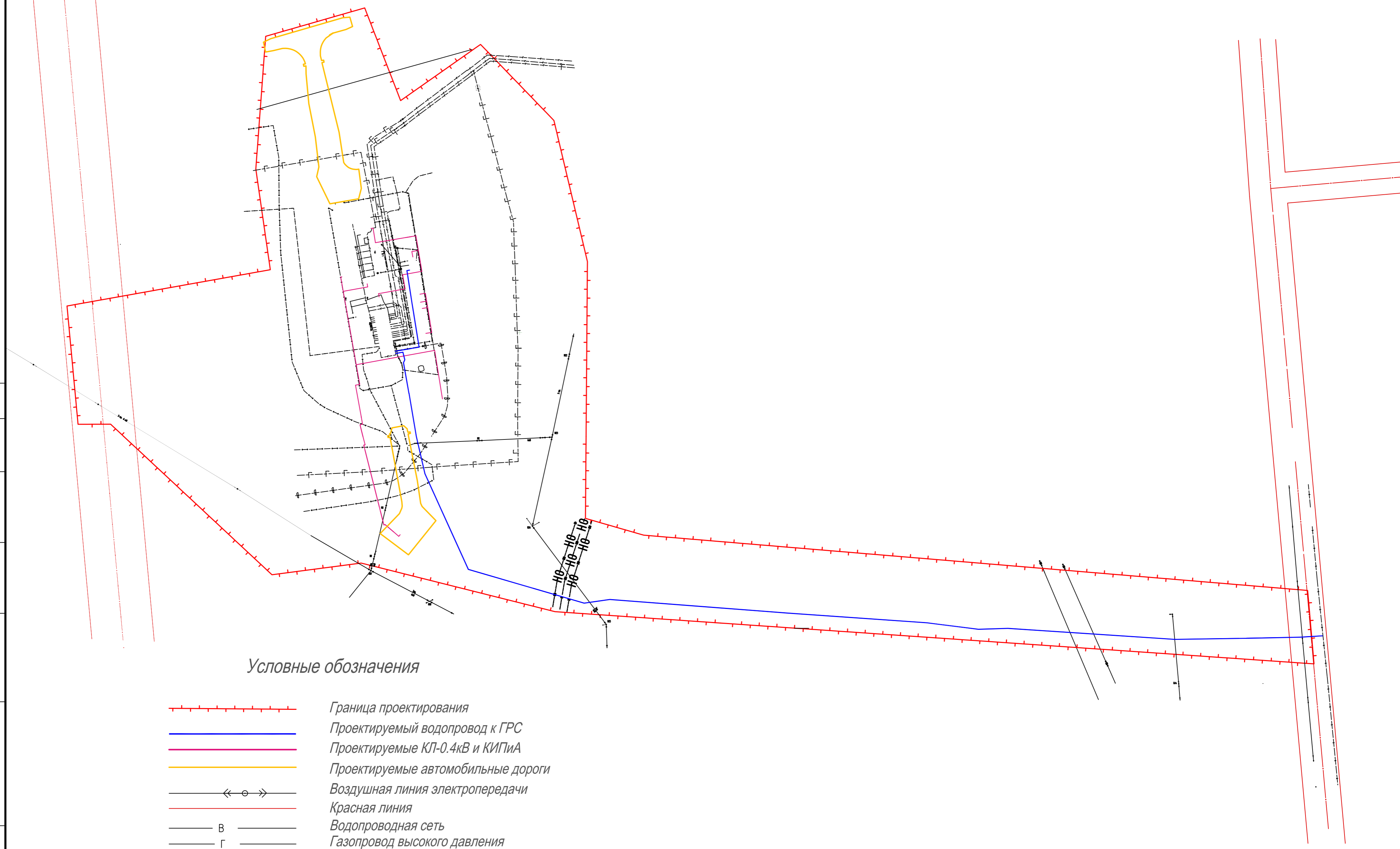
СОГЛАСОВАНО

Взам. инв. N





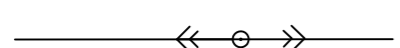

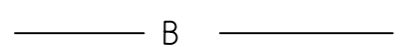


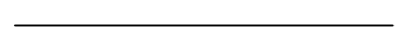
Подпись и дата

Инв. N подл.

Чертеж планировки территории с отображением красных линий и объектов инженерной инфраструктуры



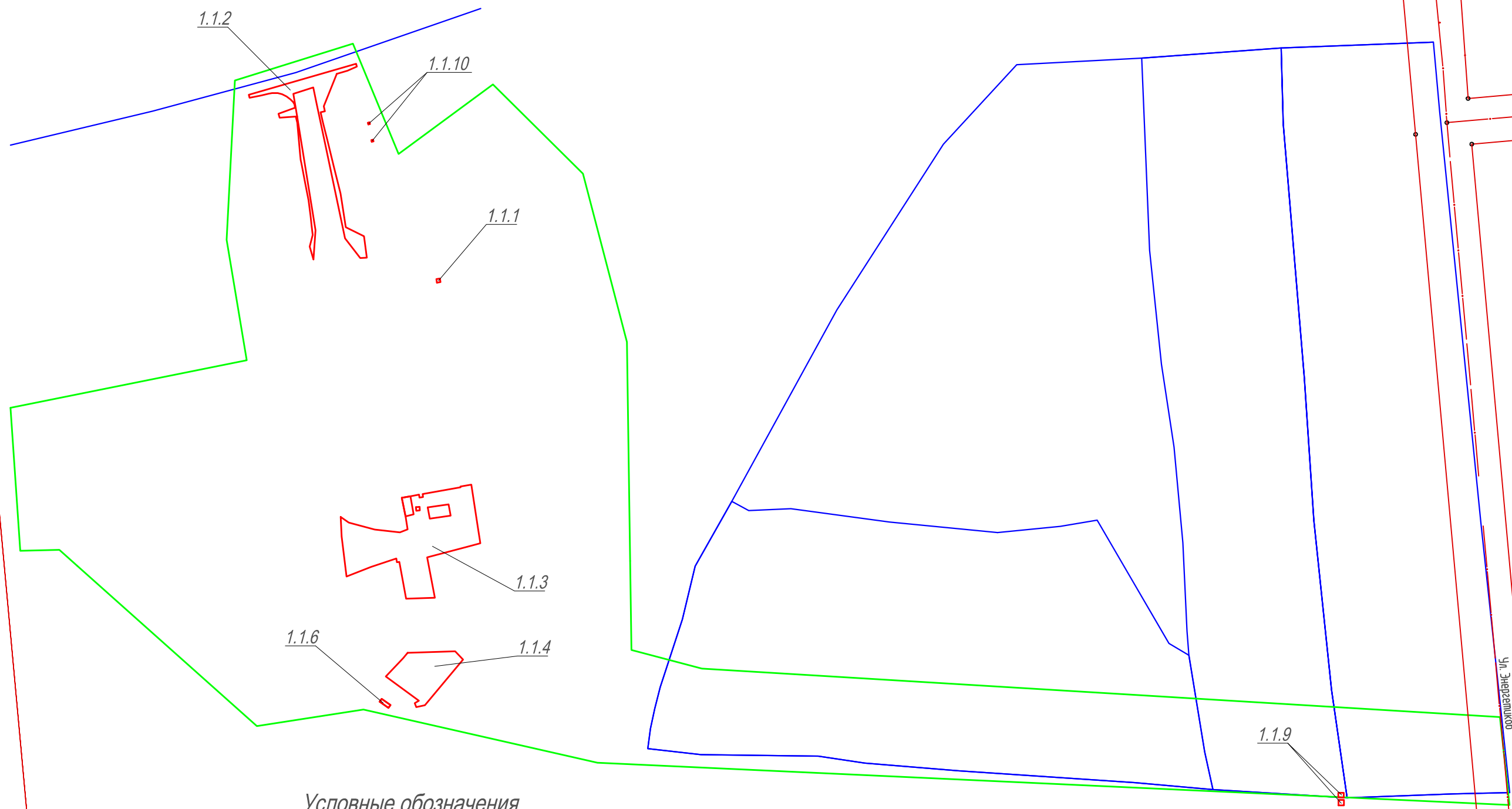
Условные обозначения

-  Граница проектирования
-  Проектируемый водопровод к ГРС
-  Проектируемые КЛ-0.4кВ и КИПиА
-  Проектируемые автомобильные дороги
-  Воздушная линия электропередачи
-  Красная линия
-  Водопроводная сеть
-  Газопровод высокого давления
-  Нефтепродуктопровод
-  Кабельные линии связи

СОГЛАСОВАНО

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№

Разбивочный чертеж межевания территории

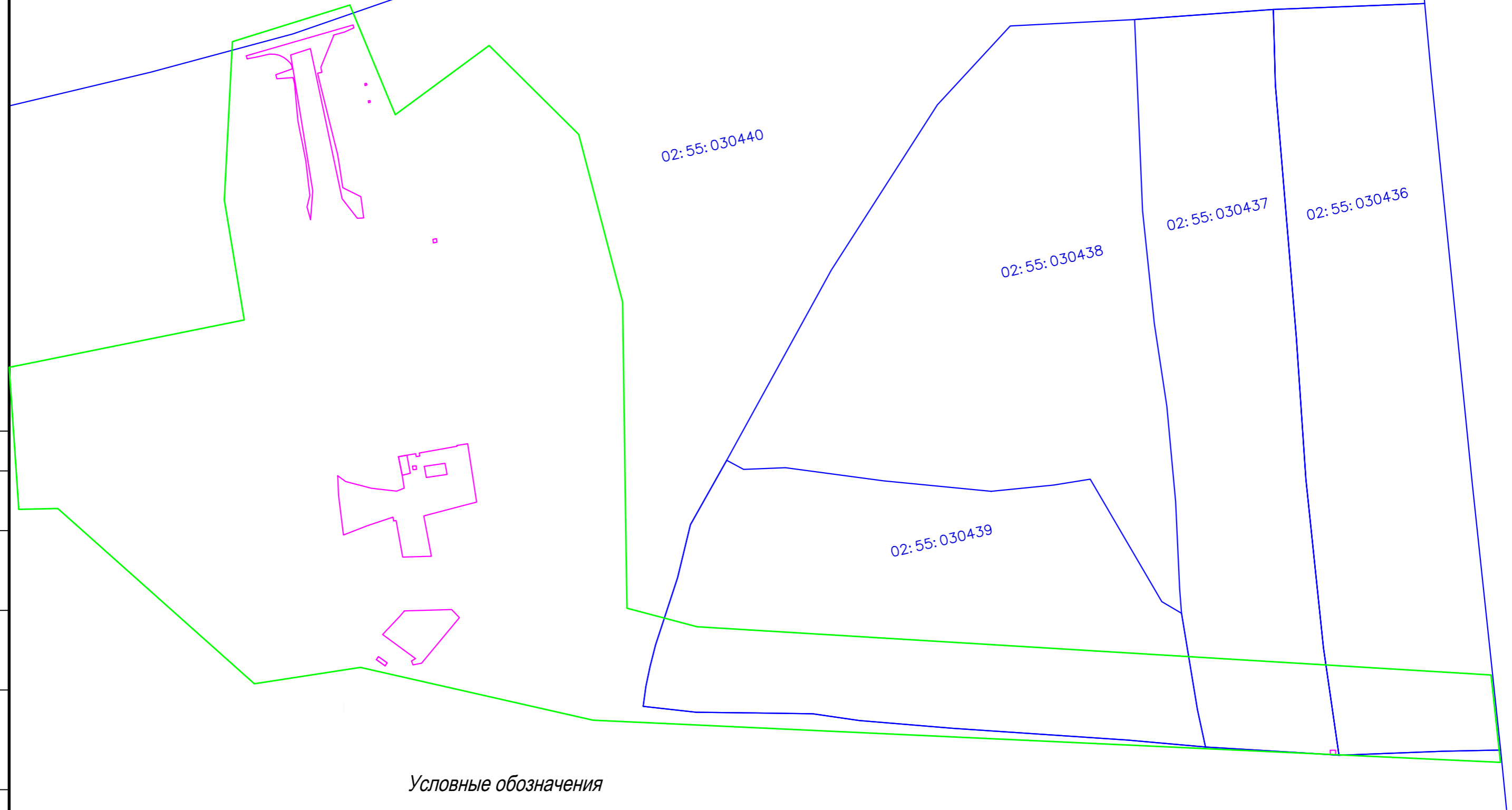


Условные обозначения





- Границы существующих кадастровых кварталов, в пределах которых разрабатывается проект межевания территории
- Граница площади разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории
- Граница земельного участка, отводимого для дальнейшей эксплуатации объекта в рамках разработки проекта планировки территории
- Существующие красные линии с осевой линией

СОГЛАСОВАНО			
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N	

Разбивочный чертеж межевания территории



Условные обозначения

-  Границы существующих кадастровых кварталов, в пределах которых разрабатывается проект межевания территории
-  Граница площади разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории
-  Граница земельного участка, отводимого для дальнейшей эксплуатации объекта в рамках разработки проекта планировки территории
-  02:55:030437 Кадастровый номер существующего кадастрового квартала, в котором планируется строительство объекта

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Основные технико-экономические показатели

Наименование показателя	Единица измерения	Величина показателя
Площадь разработки проекта планировки и проекта межевания (по градзаданию)	га	11,6
Общая площадь испрашиваемых земельных участков, из них:	га	2,4506
временный землеотвод	га	1,8561
постоянный землеотвод	га	0,5945
Общая площадь земель, нуждающихся в рекультивации	га	1,8561
Площадка ГРС (расширяемая часть):		
Площадь участка (с учётом полосы 5,0 и 2,0м от ограждения)	м 2	1833,0
Площадь площадки	м 2	1298,7
Площадь застройки	м 2	300,0
Процент застройки	%	23
Площадь а/бетонного покрытия внутриплощадочных дорог	м 2	207,0
Площадь покрытия из дорожных плит	м 2	86,0
Площадь покрытия из плиток (дорожки)	м 2	144,0
Площадка БКЭС с разворотной площадкой		
Площадь участка (с учётом полосы 1,5 и 2,0м от ограждения)	м 2	438,6

Наименование показателя	Единица измерения	Величина показателя
Площадь площадки	м 2	381,6
Площадь площадки БКЭС	м 2	109,6
Площадь застройки	м 2	24,7
Процент застройки	%	23
Площадь покрытия площадки БКЭС из плиток	м 2	66,3
Площадь покрытия площадки БКЭС из щебня	м 2	18,9
Площадь а/бетонного покрытия разворотной площадки	м 2	233,0
Площадь обочин разворотной площадки	м 2	39,0
Подъездная автодорога к площадке ГРС		
Общая площадь с откосами	м 2	1902,0
Площадь дороги с обочинами	м 2	1036,45
Площадь покрытия	м 2	732,45
Площадь обочин	м 2	304,0
Протяжённость	м	174
Подъездная автодорога к площадке БКЭС		
Общая площадь с откосами	м 2	549,0
Площадь дороги с обочинами	м 2	325,0
Площадь покрытия	м 2	225,0
Площадь обочин	м 2	100,0
Протяжённость	м	65
Толщина слоя посева трав по откосам дорог	м	0,15
Протяжённость трассы проектируемого водопровода	м	685

Экспликация земельных участков

№ п.п.	Наименование объекта	Всего, га	в том числе:													Примечание
			Долгосрочная аренда, га							Краткосрочная аренда, га						
			Геометрические размеры в плане (м х м), для линейных объектов ширина полосы отвода (м)	Кол-во	Общая площадь земель				Геометрические размеры в плане (м х м), для линейных объектов ширина полосы отвода (м)	Общая площадь земель						
					всего	из них по категориям:				всего	из них по категориям:					
земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли промышленного и специального назначения				категория не установлена (муниципальные земли)	земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов			земли промышленного и специального назначения	категория не установлена (муниципальные земли)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
г. Уфа																
1	ГРС-3 г.Уфа (Ново-Александровка) в том числе:	2,4506	неправ. формы	1	0,5945	-	0,5367	-	0,0578	неправ. формы	1,8561	-	1,4734	-	0,3827	
1.1	под объект строительства	2,1834	неправ. формы	1	0,5888	-	0,5367	-	0,0521		1,5946	-	1,2113	-	0,3833	
1.1.1	Молниевотвод, кабель ЭХЗ, заземление		2 х 2	-	0,0004	-	0,0004	-	-	6 х 12	0,1540	-	0,1398	-	0,0142	Зем.уч.: 02:55:030440:910 Кад.кварт.: 02:55:030440
1.1.2	Подъездная автодорога к ГРС и разворотная площадка, дорожные знаки		12	1	0,2150	-	0,2150	-	-	- - -	0,0843	-	0,0843	-	-	Кад.кварт.: 02:55:030501 Кад.кварт.: 02:55:030440 Зем.уч.: 02:55:030440:40
1.1.3	Расширение площадки ГРС		неправ. формы	1	0,2080	-	0,2080	-	-	неправ. формы						Кад.кварт.: 02:55:030440 Зем.уч.: 02:55:030440:39 Зем.уч.: 02:55:030440:42 Зем.уч.: 02:55:030440:41 Зем.уч.: 02:55:030440:43
1.1.4	Площадка БКЭС, подъездная автодорога к БКЭС, разворотная площадка		неправ. формы	1	0,1613	-	0,1102	-	0,0511	неправ. формы	1,3563					Кад.кварт.: 02:55:030440 Зем.уч.: 02:55:030440:910 Зем.уч.: 02:55:030440:44
1.1.5	Трасса ВЛ электроснабжения		- - -	1		-		-	-	6 х 22						Кад.кварт.: 02:55:030440
1.1.6	Опора ВЛ анкерная		2 х 6	1	0,0012	-	0,0012	-	-	12 х 12						Кад.кварт.: 02:55:030440
1.1.7	Демонтаж ВЛ электроснабжения		- - -	-	-	-	-	-	-	6		-	0,9872	-	0,3691	Кад.кварт.: 02:55:030440 Зем.уч.: 02:55:030440:910

																	Зем.уч.: 02:55:030440:171
1.1. 8	Трасса КЛ электроснабж ения, кабель связи																Кад.кварт.: 02:55:030440 Зем.уч.: 02:55:030440:910
1.1. 9	Трасса водовода, колодец																Кад.кварт.: 02:55:030440 Кад.кварт.: 02:55:030436 Кад.кварт.: 02:55:030437 Кад.кварт.: 02:55:030439 Кад.кварт.: 02:55:030428 Зем.уч.: 02:55:030440:910 Зем.уч.: 02:55:030440:171 Зем.уч.: 02:55:030440:86 Зем.уч.: 02:55:030440:436 Зем.уч.: 02:55:030440:44
1.1. 10	Устройство футляров и переизоляция трубопрово дв, свеча продувочная																Кад.кварт.: 02:55:030440
1.1. 11	Площадка для размещения плодородного слоя почвы и грунта																Кад.кварт.: 02:55:030440 Зем.уч.: 02:55:030440:910
1.2	под размещение временных зданий и сооружений (ВЗиС)	0,2621	-	-	-	-	-	-	-	-	неправ. формы	0,2621	-	0,2621	-	-	Кад.кварт.: 02:55:030440 Зем.уч.: 02:55:030440:45
2	В том числе по участкам:																
2.1	под объект строительства																
	02:55:030501	0,0145	-	1	-	-	-	-	-	-		0,0145	-	0,0145	-	-	Собственность РФ
	02:55:030440	1,4274	-	1	0,3843	-	0,3843	-	-	-		1,0431	-	1,0431	-	-	
	02:55:030440: 910	0,253	-	1	0,0511	-	-	-	0,0511	-		0,2019	-	-	-	0,2019	Данные о правообладателе отсутствуют
	02:55:030440: 171	0,1006	-	1	-	-	-	-	-	-		0,1006	-	0,1006	-	-	Земли населенных пунктов, Под объекты общего пользования. Данные о правообладателе отсутствуют

	02:55:030440: 44 (входит в единое землепользов ание 02:55:000000: 99)	0,0004	-	1	-	-	-	-	-	-	0,0004	-	0,0004	-	-	
	02:55:030440: 39 (входит в единое землепользов ание 02:55:000000: 100)	0,0074	-	1	0,0074	-	0,0074	-	-	-	-	-	-	-	-	Собственность РФ. Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №000732 от 27.12.2006 г.
2.2	под размещение временных зданий и сооружений (ВЗиС)															
	02:55:030440	0,2617	-	1	-	-	-	-	-	-	0,2617	-	0,2617	-	-	Собственность РФ.
	02:55:030440: 45 (входит в единое землепользов ание 02:55:000000: 99)	0,0004	-	1	-	-	-	-	-	-	0,0004	-	0,0004	-	-	Собственность РФ. Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №000733 от 27.12.2006 г.