**ООО «ПРОЕКТ-СИТИ»**

**Заказчик:** ГОСУКС РМ

**Место строительства:** г. Саранск

**Документация по планировке территории,**

 **предназначенной для размещения объекта:**

**«Строительство стадиона на 45000 зрительских мест,**

**г.Саранск, в районе ул.Волгоградская.**

**Сети теплоснабжения»**

**Том 1. Пояснительная записка**

**35/15-ОПР**

**2015**

**ООО «ПРОЕКТ-СИТИ»**

**Заказчик:** ГОСУКС РМ

**Место строительства:** г. Саранск

**Документация по планировке территории,**

 **предназначенной для размещения объекта:**

**«Строительство стадиона на 45000 зрительских мест,**

**г.Саранск, в районе ул.Волгоградская.**

**Сети теплоснабжения»**

**Том 1. Пояснительная записка**

**35/15-ОПР**

Директор: В.И. Казаков

Главный инженер: П.А. Каханов

**2015**

Документация по планировке территории линейного объекта выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Главный инженер проекта |  | О.Ф. Богдашкина |
|  |  |  |

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО-П-014-05082009-13-0029, №004041, серия АА выданное на основании решения Президиума СРО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций» от 06.05.2014 г., Протокол №19.

**Оглавление**

|  |  |
| --- | --- |
| РАЗДЕЛ 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории | 6 |
| 1.1. Обоснование для разработки проекта | 6 |
| 1.2. Краткая характеристика территории в границах проектапланировки, зоны с особыми условиями использования | 9 |
| 1.3. Красные линии и линии регулирования застройки | 10 |
| 1.4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты | 11 |
| 1.5. Характеристики развития систем инженерно-техническогообеспечения территории | 12 |
| 1.6. Характеристики развития системы транспортного обслуживаниятерритории | 12 |
| 1.7. Характеристика развития систем социального обслуживания | 13 |
| РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории | 14 |
| 2.1. Параметры планируемого строительства линейного объекта | 14 |
| 2.2. Зоны с особыми условиями использования территории,планировочные ограничения | 15 |
| 2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории | 16 |
| 2.4. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | 16 |
| 2.5. Мероприятия по охране окружающей среды | 17 |
| раздел 3. Иные вопросы планировки территории | 19 |
| 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 19 |
| РАЗДЕЛ 4. Проект межевания территории | 20 |
| 4.1. Общие сведения | 20 |
| 4.2. Анализ существующего положения | 21 |
| 4.3. Проектное предложение по использованию территории | 22 |
| 4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории | 24 |
| Приложение 1. Техническое задание | 26 |
| Приложение 2. Характеристика земельных участков под временное занятие полосой отвода водовода | 34 |
| Приложение 3. Характеристика земельных участков, отведенных в постоянное пользование | 38 |
| Приложение 4. Каталог координат формируемых земельных участков и границы проектируемой территории | 42 |
| Приложение 5. Каталог координат красных линий | 72 |
| Приложение 6. Сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории | 73 |

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского коллектива и**

 **ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Главный инженер | П.А. Каханов |
| Главный архитектор проекта | В.В. Ягупов |
| Главный инженер проекта | О.Ф. Богдашкина |
| Инженер | Р.С. Карпов |
| Инженер | А.А. Чендырев |

**Состав документации по планировке территории**

**РАЗДЕЛ 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории**

1. Текстовые материалы - положения о размещении объектов капитального строительства

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1.  | Чертеж планировки территории, чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения | ПП - 3 | 1: 1000  |

**РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1.  | Схема расположения элемента планировочной структуры(по материалам генерального плана г.Саранск, 2014 г.) | ПП - 1  | 1: 10000  |
| 2.  | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории | ПП - 2  | 1: 1000  |

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта планировки территории не разрабатывались следующие чертежи:

- схема организации улично-дорожной сети, схема движения транспорта на соответствующей территории;

- схема границ территорий объектов культурного наследия;

- схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

**РАЗДЕЛ 4. Проект межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1.  | Чертеж границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального значения, чертеж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории | ПМ- 1 | 1: 1000  |

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта межевания территории не разрабатывались следующие чертежи:

- чертеж границ формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов.

**РАЗДЕЛ 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории**

**1.1. Обоснование для разработки проекта**

Проект планировки территории выполнен с целью выделения элементов планировочной структуры и определения зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Основной задачей настоящего проекта планировки является установление границ и определение полосы отвода проектируемого линейного объекта: «Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская. Сети теплоснабжения».

Проект планировки территории линейного объекта «Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская. Сети теплоснабжения» разработан на основании контракта № 35/15-ОПР от 12.10.2015 г. с ГОСУКС РМ согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-Ф3;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333;

- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008.

- Правил землепользования и застройки г. Саранска, р.п. Николаевка и Ялга как части г.о. Саранск, 2009 (с изм. от 21.072010г. № 582 и от 30.08.2013г.);

- Федерального закона от 7 июня 2013 г. № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 20 июня 2013 г. № 518 “О Программе подготовки к проведению в 2018 году в Российской Федерации чемпионата мира по футболу”

- Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17 августа 1992 г. № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- сведения об изученности объектов территориального планирования (охват их территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличие архивных, исторических источников и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских работ, градостроительной и проектной документации, прочих работ, учет которых обязателен при подготовке документации по планировке территории в рамках выполнения работ;

- сведения о социальной, транспортной, производственной и инженерной инфраструктурах, строительной базе;

- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов, картографические и справочные материалы, материалы инженерно-геологических изысканий и исследований;

- материалы социально-экономических прогнозов развития территории, сведения об имеющихся целевых программах и программах социально-экономического развития;

- сведения о современном использовании и состоянии территории, ее кадастровой и экономической оценке (в виде схем землепользования и табличного материала);

- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенического состояния и экологической ситуации;

- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;

- материалы опорных и адресных планов, регистрационных планов подземных коммуникаций и атласов геологических выработок;

- материалы государственного кадастра недвижимости ;

- материалы схем генерального плана;

- материалы правил землепользования и застройки;

- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;

- данные об улично-дорожной сети, гаражах и стоянках индивидуального автотранспорта, организации дорожного движения;

- иную документацию, необходимую для разработки проекта межевания территории.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- техническое задание;

- топографическая съемка территории в масштабе 1:500, выполненная специалистами ООО «Геосторойизыскания» в 2014 году.

- проектная документация по объекту «Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г. Саранск, в районе ул. Волгоградская. Сети теплоснабжения», выполненного ООО «Проект-Сити».

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории.

- технические условия №05-20-1078 на подключение к системе теплоснабжения от 15.05.2014г. выданы Мордовским филиалом ТГК-6.

**1.2. Краткая характеристика территории в границах проекта**

**планировки, зоны с особыми условиями использования**

Проектируемая территория, предназначенная для размещения линейного объекта: «Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская. Сети теплоснабжения» расположена в северо-восточной части г.о. Саранск.

В соответствии с заданием на разработку градостроительной документации тепловая магистраль запроектирована от коллекторов Саранской ТЭЦ-2 Мордовского филиала ОАО «ТГК-6» до тепловой камеры на границе земельного участка, выделенного под строительство футбольного стадиона. Основная часть трассы расположена в пойме реки Инсар в северо-восточной части города, затем пересекает улицу Волгоградская, т.е. проходит по территории свободной от застройки. Категория земель – земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения.

В границы, рассматриваемые проектом планировки, входит территория в пределах полосы отвода проектируемой теплотрассы. Протяженность сети теплоснабжения – 7,6 км.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 22,8 га.

На проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены: охранные зоны существующих инженерных коммуникаций, водоохранные зоны водных объектов, границы которых показаны на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

Расчет ширины охранных зон инженерных коммуникаций производился в соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Расчет ширины водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов производился в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.06 г. №74-ФЗ.

В границы разработки ППТ попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в приложении.

Район строительства относится ко II В климатическому подрайону II климатического района. Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) минус 30 °С.

Расчетное значение веса снегового покрова - 180 кг/м2.

Нормативное значение ветрового давления - 30 кгс/м2.

Нормативная глубина промерзания грунтов 1,5 м.

Площадка существующей застройки относится к зоне устойчивого увлажнения. Ветровой режим характеризуется преобладанием ю и юз направлениями ветров в зимний период, з и сз - в летний период. Средняя скорость ветра колеблется от 6,9 м/с зимой до 4,4 м/с летом.

В геоморфологическом отношении проектируемая территория приурочена к поймам р. Инсар и р. Тавла. Рельеф пойм равнинный. Значительных перепадов высотных отметок местности не наблюдается. Падение уклона поверхности рельефа направлено в сторону водоемов и водотоков.

В геолого-литологическом отношении участок сложен современными элювиальными (почвенно-растительный слой), аллювиальными (пески разнозернистые с прослоями супесей, суглинков и глин), меловыми (глина полутвердая, песок пылеватый) и юрскими (глина полутвердая, песок пылеватый) отложениями. Проектируемая территория подвержена воздействию опасных геологических процессов, среди которых наибольшее распространение имеют овражно-балочная эрозия, оползнеобразование.

**1.3. Красные линии и линии регулирования застройки**

Красные линии в границах проекта планировки территории устанавливаются в соответствии с определением красных линий в градостроительном законодательстве Российской Федерации. При установлении красных линий в границах проекта планировки территории учтено проектное использование прилегающих территорий.

Красные линии при разработке проекта планировки территории линейного объекта частично сформированы только при прохождении теплотрассы по застроенной территории, в местах, где городские красные линии расположены в пределах полосы отвода тепловой сети.

Ведомость расчета координат точек красных линий приведена в приложении.

**1.4. Планируемые к размещению объекты капитального**

**строительства, линейные объекты**

На проектируемой территории планируется размещение объекта капитального строительства: линейного объекта «Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская. Сети теплоснабжения».

На проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства регионального и местного значения.

Проектируемый линейный объект необходим для обеспечения теплоснабжения строящегося стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская (объект Чемпионата мира по футболу 2018 года).

В соответствии с требованиями действующих нормативных документов проектируемая теплотрасса относится к магистральным сетям теплоснабжения.

Тепловая магистраль берет свое начало от коллекторов Саранской ТЭЦ-2 Мордовского филиала ОАО «ТГК-6» до тепловой камеры на границе земельного участка, выделенного под строительство футбольного стадиона. Вид теплоносителя - перегретая вода с регулированием по совмещенному температурному графику. Схема присоединения теплопотребляющих установок - независимая. Диаметр трубопроводов проектируемой теплотрассы Ø700 и Ø600 мм. Трубы стальные электросварные по ГОСТ 20295 тип 3 в ППМ изоляции.

Проектная тепловая мощность теплосети 12,7 Гкал/ч, с температурным графиком регулирования 150-70°С, с расходом теплоносителя 191,9 т/ч.

Прокладка трубопроводов по территории свободной от проездов предусмотрена надземно на опорах высотой 2,5м, в местах пересечения грунтовых дорог – на высоких опорах высотой 5,0м. По территории застройки стадиона теплосеть прокладывается в непроходном канале. На участках пересечения с железной и автодорогой теплосеть прокладывается в футлярах. Переходы теплосети через реки Инсар и Тавла предусмотрены на эстакадах.

Прохождение линейного объекта в пределах г.о.Саранск выполняется по территории свободной от застройки, но с многочисленными пересечениями с автомобильной дорогой, железной дорогой, реками Инсар и Тавла, действующими инженерными коммуникациями.

**1.5. Характеристики развития систем инженерно-технического**

**обеспечения территории**

Инженерно-техническое обеспечение проектируемой и прилегающих территорий обеспечивается существующими инженерными сетями.

Проектируемый линейный объект по всей трассе прохождения пересекает ряд инженерных коммуникаций, в том числе магистральных Существующие и перспективные инженерные сети и сооружения, их охранные зоны приведены на чертеже ПП-2.

**1.6. Характеристики развития системы транспортного обслуживания**

**территории**

Проектом не предусмотрено развитие транспортной инфраструктуры, т.к. при строительстве теплотрассы будет использована система подъезда к площадкам строительства по существующим автодорогам и улично-дорожной сети. При определении положения теплотрассы настоящим проектом учтены материалы Генерального плана в части положения проектируемых инженерно-транспортных сетей, которые в свою очередь определяют положение красных линий, обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, и другие подобные сооружения.

**1.7. Характеристика развития систем социального обслуживания**

В связи со спецификой территории в границах проекта планировки, описанной в разделах 1.2 «Краткая характеристика территории в границах проекта планировки…» и 1.4 «Планируемые к размещению объекты капитального строительства» настоящих положений, строительство объектов для развития систем социального обслуживания настоящим проектом планировки территории не планируется.

**РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории**

**2.1. Параметры планируемого строительства линейного объекта**

***Обоснование параметров линейного объекта***

Проектируемый линейный объект «Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г. Саранск, в районе ул. Волгоградская. Сети теплоснабжения», в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, относится к магистральным сетям теплоснабжения. Общая протяженность теплотрассы составляет 7,6 км.

Земельные участки, предоставляемые для размещения тепловой магистрали, выделяются из состава земель населённого пункта в краткосрочное пользование на период строительства сетей теплоснабжения и представляет собой территорию вдоль запроектированной трассы, необходимую для выполнения комплекса подготовительных, земляных и строительно-монтажных работ, ограниченные условными линиями, проведенными параллельно осям трубопроводов.

Использование земельных участков над проложенными сетями теплоснабжения по назначению должно осуществляться землепользователями этих участков при обеспечении сохранности этих сетей.

Ширина и протяженность полосы отвода определяется в зависимости от назначения и категории земель вдоль трасс сетей теплоснабжения, материала сети, способов их соединения и укладки, от физико-механических свойств грунтов и глубины заложения трубопровода, от способа и схемы обратной засыпки проложенных сетей.

На основании расчета глубины котлована и конструкции откосов ширина полосы отвода земель под строительство теплотрассы составляет:

- во временное пользование на период строительства теплотрассы:

при надземной прокладке трассы - 20 м;

при подземной прокладке трассы – 42 м;

- в постоянное пользование теплотрассы – 6,5 м.

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки (Приказа Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17 августа 1992 г. № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей», п.4). В связи с чем, ширина охранной зоны теплотрассы принята в 13,5 м.

***Обоснование размещения линейного объекта на проектируемой территории***

Выбор местоположения проектируемой теплотрассы обусловлен экономичностью затрат прокладки тепловой магистрали от коллекторов Саранской ТЭЦ-2 Мордовского филиала ОАО «ТГК-6» до тепловой камеры на границе земельного участка, выделенного под строительство футбольного стадиона.

Планировочные ограничения позволяют определить территории, в границах которых устанавливаются ограничения на осуществление градостроительной деятельности.

**2.2. Зоны с особыми условиями использования территории,**

**планировочные ограничения**

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, объекты культурного наследия - памятники истории и культуры.

Проектом планировки в качестве зон с особыми условиями использования определены охранные зоны инженерных коммуникаций, водоохранные зоны водных объектов. Размеры и режим охранных зон существующих инженерных сетей устанавливаются соответствующими ведомственными нормативными документами.

**2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

В связи со спецификой территории в границах проекта планировки, описанной в разделах 1.2 «Краткая характеристика территории в границах проекта планировки…» и 1.4 «Планируемые к размещению объекты капитального строительства», раздел вертикальная планировка и инженерная подготовка не разрабатывается.

**2.4. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций**

**природного и техногенного характера**

На проектируемой территории объектов гражданской обороны нет, а также размещение новых объектов не планируется. В непосредственной близости от проектируемого линейного объекта пожароопасных зданий и сооружений нет.

 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера определены на основе имеющейся архивной информации ГУ МЧС России по РМ. По показателям риска природных чрезвычайных ситуаций для территории прохождения линейного объекта установлены виды природных явлений: смерчи, ураганы, бури, град, цунами, пожары природные, наводнения и подтопления.

Постоянного обслуживающего персонала на проектируемом объекте не предусматривается, следовательно, система управления и оповещения ГО проектируемого объекта, в основе которых лежат средства связи, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.03.93 г. № 178, не создается.

Оповещение бригад, осуществляющих периодический осмотр и обслуживание объекта, по сигналам ГО и управление ими по выполнению мероприятий ГО, осуществляется диспетчерской службой эксплуатирующей организации по имеющимся средствам мобильной связи.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемом линейном объекте могут являться:

- некачественное строительство;

- обрушение и повреждение сооружений и установок;

- механические повреждения;

- нарушение норм технологического режима;

- отклонения климатических условий от ординарных (сильные морозы, паводки, ураганные ветры, смерчи и пр.), которые могут стать причиной аварии на проектируемой теплотрассе.

Исходя из назначения проектируемой территории и требований ГУМ РФ по делам ГО и ЧС дополнительных инженерно-технических мероприятий ГО на планируемой территории не предусматривается.

Пожарная безопасность проектируемой территории обеспечивается соблюдением правил противопожарной безопасности при проектировании и эксплуатации объекта.

**2.5. Мероприятия по охране окружающей среды**

Задачей раздела «Мероприятия по охране окружающей среды» является комплексная оценка состояния окружающей среды и воздействия на нее проектируемого линейного объекта.

Раздел «Мероприятия по охране окружающей среды» в составе проекта планировки территории предусматривает основные природоохранные мероприятия в период строительства и в период эксплуатации. Данный раздел в полном объеме должен быть приведен на следующей стадии проектирования в составе рабочего проекта линейного объекта.

*Природоохранные мероприятия в период строительства*

Проектом предлагаются следующие природоохранные мероприятия, направленные на защиту атмосферного воздуха в зоне производства работ:

- осуществлять периодический контроль за содержанием загрязняющих веществ в выхлопных газах;

- для удержания значений выбросов загрязняющих веществ от автотранспорта в расчетных пределах, необходимо обеспечить контроль топливной системы механизмов, а также системы регулировки подачи топлива, обеспечивающих полное его сгорание;

- допускать к эксплуатации машины и механизмы в исправном состоянии,

- особенно тщательно следить за состоянием технических средств, способных вызвать загорание естественной растительности;

- запрещение сжигания отходов строительства и мусора.

*Природоохранные мероприятия в период эксплуатации*

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по снижению возможного негативного воздействия на окружающую среду:

- теплопровод выполнен из труб повышенной прочности;

- арматура принимается на давление, превышающее расчетное;

- отключающие устройства защищаются от коррозии;

- в местах пересечения с автомобильными и железными дорогами прокладка теплопровода предусмотрена в защитных футлярах;

 - трубы разводящей сети теплоснабжения должны иметь запись в сертификате о гарантии того, что трубы выдержат испытательное давление, величина которого соответствует требованиям стандартов или ТУ на трубы;

- используемое при реконструкции оборудование и материалы сертифицированы и имеют разрешение Ростехнадзора на применение;

- периодический осмотр и ревизия отключающих устройств;

- обязательный контроль над качеством выполнения строительно-монтажных работ;

- отключение теплопроводов в аварийных ситуациях при помощи отключающих устройств;

- ремонт сетей теплоснабжения и арматуры производится только после его отключения и сброса давления.

В целом, строительство сети теплоснабжения, с учетом принятых проектных решений, сохраняет сложившийся режим воздействия и обеспечивает требуемую действующими нормативными документами экологическую безопасность.

**раздел 3. Иные вопросы планировки территории**

**3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Современноесостояние | На расчетный период, 2018 |
| 1 | Инженерная инфраструктура  |  |  |  |
| 1.1 | Протяженность линейного объекта, всего  | км | 7,6 | 7,6 |
|  | в том числе:  |  |  |  |
|  | по застроенной территории  | км | - | - |
|  | по незастроенной территории  | км | 7,6 | 7,6 |

**раздел 4. Проект межевания территории**

**4.1. Общие сведения**

Проект межевания территории линейного объекта выполнен в целях установления границ земельных участков существующих зданий, сооружений, в том числе линейных объектов, земельных участков общего пользования, земельных участков, которые могут быть сформированы на не­используемых территориях из состава неразделенных городских земель, с ука­занием установленных ограничений и обременении использования всех пере­численных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременении, установления условий неделимо­сти земельного участка.

Проект межевания территории линейного объекта разработан согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-Ф3;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333;

решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2005 г. № 69;

- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008.

- Правил землепользования и застройки г. Саранска, р.п. Николаевка и Ялга как части г.о. Саранск, 2009 (с изм. от 21.072010г. № 582 и от 30.08.2013г.);

- Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17 августа 1992 г. № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

**4.2. Анализ существующего положения**

Проектируемая территория линейного объекта «Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская. Сети теплоснабжения» расположена в северо-восточной части г.о. Саранск.

В границы, рассматриваемые проектом планировки, входит территория в пределах полосы отвода проектируемого линейного объекта.

Протяженность сети теплоснабжения составляет 7,6 км.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 22,8 га.

Территория межевания расположена на территории следующих кадастровых кварталов:

- 13:23:1105067;

- 13:23:1105068;

- 13:23:1117001;

- 13:23:1104089;

- 13:23:1104088;

- 13:23:1215001;

- 13:23:1213002;

- 13:23:1104091;

- 13:23:1103093;

- 13:23:1103200;

- 13:23:0906159;

- 13:23:1103199;

- 13:23:1103156;

- 13:23:1103198;

- 13:23:1103178.

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже проекта межевания территории (ПМ-1) и в выписках из ГКН в приложении.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия - памятники истории и культуры. Проектом планировки на данной территории в качестве зон с особыми условиями использования определены охранные зоны инженерных коммуникаций, водоохранные зоны водных объектов.

**4.3. Проектное предложение по использованию территории**

Проект межевания выполнен в составе проекта планировки территории линейного объекта «Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская. Сети теплоснабжения».

Проектом межевания на проектируемой территории выделены границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального значения.

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства регионального и местного значения в зоне разработки проекта межевания отсутствуют.

Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, в зоне разработки проекта межевания отсутствуют.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельных участков для строительства сети теплоснабжения.

 Кроме того, в проекте межевания выявлены обременения в границах ранее сформированных и зарегистрированных земельных участков и формируемых земельных участков. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории.

Для строительства линейного объекта: «Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская. Сети теплоснабжения» проектом межевания предполагается выделение земельных участков **во временное пользование на период строительства линейного объекта** и **в постоянное пользование на период эксплуатации.**

Ширина и протяженность полосы отвода определяется в зависимости от назначения и категории земель вдоль трасс сетей теплоснабжения, материала сети, способов их соединения и укладки, от физико-механических свойств грунтов и глубины заложения трубопровода, от способа и схемы обратной засыпки проложенных сетей.

На основании расчета глубины котлована и конструкции откосов ширина полосы отвода земель под строительство теплотрассы составляет:

- во временное пользование на период строительства теплотрассы:

при надземной прокладке трассы - 20 м;

при подземной прокладке трассы – 42 м;

- в постоянное пользование теплотрассы – 6,5 м;

На период строительства земельные участки для размещения объектов трубопроводного транспорта отводятся во временное пользование из земель не разграниченной государственной собственности и частей земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет. Характеристика земельных участков отведенных во временное пользование на период строительства в приведена в приложении 1.

Характеристика земельных участков отведенных в постоянное пользование на период эксплуатации приведена в приложении 2.

Кроме того, в соответствии с Приказом Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17 августа 1992 г. № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» п.4, для теплотрассы установлена охранная зона, шириной 13,5 м.

Охранная зона теплотрассы подлежит кадастровому учету как объект землеустройства, наименование территориальной зоны – охранная зона инженерных коммуникаций.

Площади земельных участков, предназначенных для размещения проектируемого линейного объекта, представлена в таблице технико-экономические показатели проекта межевания территории, где отображена общая площадь земельных участков, отводимая во временное пользование (на период проведения строительных работ) и рекомендуемая в постоянное пользование (на период эксплуатации).

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках и частях земельных участков отражены в графической части на чертеже проекта межевания территории (ПМ-1).

На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

**4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории**

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица****измерения** | **Современное****состояние на****2015г** | **Состояние на период проведения чемпионата мира по футболу****в 2018 году** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории – всего | га | 13,8566 | 13,8566 |
| 2 | **Территории, подлежащие межеванию****в том числе:** | га | 13,8566 | 13,8566 |
|  | - территория земельных участков под временное занятие полосой отвода теплотрассы, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет | га | 7,1784 | 7,1784 |
|  | - территории земельных участков, под временное занятие полосой отвода теплотрассы, из земель не разграниченной государственной собственности | га | 6,6782 | 6,6782 |
|  | - территории земельных участков, отводимых в постоянное пользование, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет | га | 1,8851 | 1,8851 |
|  | - территории земельных участков, отводимых в постоянное пользование, из земель не разграниченной государственной собственности | га | 2,1618 | 2,1618 |
|  | - площадь территориальной зоны - охранной зоны инженерных коммуникаций | га | 8,7975 | 8,7975 |
| 3 | **Территории не подлежащие межеванию** | га | - | - |

**Приложения**

**Приложение 1.**

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**