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 |  | А.Н. Деганов |
|  |  |  |

Свидетельство СРО № 470 о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданного «02» июня 2016 г. Саморегулирующей организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации объектов капитального строительства Ассоциация «Единое Объединение Проектировщиков по Ленинградской области и Северо-Западу», г. Санкт-Петербург

**Оглавление**

|  |  |
| --- | --- |
| РАЗДЕЛ 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории | 7 |
| 1.1. Обоснование для разработки проекта | 7 |
| 1.2. Краткая характеристика территории в границах проекта  планировки, зоны с особыми условиями использования | 9 |
| 1.3. Красные линии и линии регулирования застройки | 12 |
| 1.4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты | 12 |
| 1.5. Характеристики развития систем инженерно-технического  обеспечения территории | 13 |
| 1.6. Характеристики развития системы транспортного обслуживания  территории | 13 |
| 1.7. Характеристика развития систем социального обслуживания | 14 |
| РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории | 15 |
| 2.1. Параметры планируемого строительства линейного объекта | 15 |
| 2.2. Зоны с особыми условиями использования территории,  планировочные ограничения | 18 |
| 2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории | 18 |
| 2.4. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций  природного и техногенного характера | 19 |
| 2.5. Мероприятия по охране окружающей среды | 20 |
| раздел 3. Иные вопросы планировки территории | 22 |
| 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 22 |
| РАЗДЕЛ 4. Проект межевания территории | 23 |
| 4.1. Общие сведения | 23 |
| 4.2. Анализ существующего положения | 24 |
| 4.3. Проектное предложение по использованию территории | 24 |
| 4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории | 27 |
| **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ** |  |
| Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города (по материалам генерального плана г.о. Саранск) | ПП-1 |
| Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории | ПП-2 |
| Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта | ПП-3 |
| Чертеж планировки территории. Чертеж перспективного развития территории | ПП-4 |
| Чертеж межевания территории. План фактического использования территории. | ПМ-1 |
|  |  |
| Чертеж межевания территории. Чертеж границ земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта. | ПМ-2 |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  |
| Приложение 1. Характеристика земельных участков под временное занятие полосой отвода тепловой сети |  |
| Приложение 2. Характеристика земельных участков отведенных в постоянное пользование |  |
| Приложение 3. Каталог координат формируемых земельных участков и границы проектируемой территории |  |
| Приложение 4. Сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории |  |

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского коллектива и**

**ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Главный инженер проекта | А.Н. Деганов |
| Главный архитектор проекта | А.Н. Деганов |
| Инженер | Р.С.Карпов |

**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 линейного объекта | ПП - 3 | 1: 1000 |

**РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1. | Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города (по материалам генерального плана г.о. Саранск) | ПП - 1 |  |
| 2. | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории | ПП - 2 | 1: 1000 |
| 3. | Чертеж планировки территории. Чертеж перспективного развития территории | ПП - 4 | 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 3. Проект межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж межевания территории. План фактического использования территории | ПМ- 1 | 1: 1000 |
| 2. | Чертеж межевания территории. Чертеж границ образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. | ПМ-2 | 1:1000 |

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

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;

**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 тепловых сетей по ул. Солнечная» для подключения объекта: «Группа жилых домов (пл.№1.2.3) в «6Б» микрорайоне г. Саранска», расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Солнечная.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) предназначенная для размещения линейного объекта: «Строительство тепловых сетей по ул. Солнечная» для подключения объекта: «Группа жилых домов (пл.№1.2.3) в «6Б» микрорайоне г. Саранска», разработана на основании договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ – 3970/FА050/05-005/0020-2016 от 14 октября 2016 года 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;

- [Правила землепользования и застройки городского округа Саранск](http://www.adm-saransk.ru/all_docs/?ELEMENT_ID=13769), утвержденные решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06 мая 2016г. №516

- 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 планировки и проекта межевания территории.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ **№**3970/FА050/05-005/0020-2016 от 14 октября 2016 года

- топографическая съемка территории в масштабе 1:500, выполненная специалистами «ООО «ГЕОСТРОЙИЗЫСКАНИЯ» в ноябре 2016г;

- проектная документация по объекту: «Строительство тепловых сетей по ул.Солнечная»

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

- технические условия не выдавались, т.к. Заказчик ООО «СТТ» является ресурсоснабжающей организацией.

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

**планировки, зоны с особыми условиями использования**

Проектируемая территория, предназначенная для размещения линейного объекта: «Строительство тепловых сетей по ул. Солнечная» для подключения объекта: «Группа жилых домов (пл.№1.2.3) в «6Б» микрорайоне г. Саранска».

Проектируемый линейный объект запроектирован от внутриквартальных тепловых сетей ОАО «Сарансктеплотранс». Трасса проектируемой тепловой сети проходит по незастроенной территории, вдоль улицы Солнечная. Категория земель – земли населенных пунктов.

В границы, рассматриваемые проектом планировки, входит территория в пределах полосы отвода проектируемой тепловой сети. Протяженность проектируемой тепловой сети – 217 м.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,3545 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, границы которых показаны на чертеже ПП-2 «Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиям 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\*.

В границы разработки ППТ попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в приложении 4.

По климатическому районированию для строительства (рис.1 СНиП 23-01-99) строительная площадка расположена в климатическом районе IIВ. Климат умеренно-континентальный. Для него характерно сравнительно теплое лето и умеренно морозная зима с устойчивым снежным покровом.

Территория строительства тепловой сети находится под преимущественным воздействием атлантических воздушных масс умеренных широт. Частое прохождение циклонов с запада и юго-запада обуславливает нормальное увлажнение территории в течение года. Средняя годовая температура воздуха составляет + 3,9 ○С (СНиП 23-01-99). Наиболее тёплым месяцем является июль (средняя температура +19,2 ○С), наиболее холодным – январь (-12,3 ○С). Максимальная температура воздуха наблюдается в июне-августе и в отдельные годы достигает +39 ○С. Самые низкие температуры наблюдаются в декабре-январе, абсолютный минимум составляет -44 ○С. Средняя месячная температура воздуха (СНиП 23-01-99) и распределение осадков (География …, 1983) по метеорологическому посту в г. Саранск приведены в таблице 1

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Метеопост  г. Саранск | Среднемесячные температура воздуха и осадки | | | | | | | | | | | |
| I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII |
| Температура, ○С | - 12,3 | -11,7 | -5,9 | 4,8 | 13,1 | 17,3 | 19,2 | 17,7 | 11,6 | 4,1 | -3,0 | -8,7 |
| Осадки, мм | 26 | 26 | 27 | 30 | 44 | 52 | 63 | 55 | 46 | 42 | 38 | 36 |

Сумма среднемесячных отрицательных температур за зиму Mt = 41,6 (√Mt = 6,45).

Среднегодовое количество осадков составляет – 487 мм. Боле 60 % осадков выпадает в теплый период года (с апреля по октябрь). В отдельные годы количество осадков резко отклоняется от средних многолетних величин. Преобладают осадки в жидком виде. Дожди наблюдались в течение всего года. Наибольшее количество осадков выпадает в летние месяцы. Максимальное количество осадков приходится на июль, а минимальное на март и февраль. Устойчивый снежный покров устанавливается в третьей декаде ноября и удерживается в среднем 150 – 160 дней. Средняя высота снежного покрова к началу марта достигает 25 – 35 см на полях и 40 – 60 см в лесах. Во второй половине марта он, как правило, разрушается. В среднем сход снежного покрова отмечается в первой декаде апреля. Преобладающим направлением ветра в холодное время года является юго-западное, а в тёплое  – западное.

Изучаемая территория расположена во II ветровом районе, III снеговом районе и III гололедном районе (СНиП 2.01.07-85\*). Нормативное значение ветрового давления составляет 0,30 кПа (таблица 5 п.6.4 СНиП 2.01.07-85\*), веса снегового покрова – 1,80 кПа (таблица 4 п.5.2 СНиП 2.01.07-85\*). Толщина стенки гололеда – 10 мм (таблица 11 п.7.2 СНиП 2.01.07-85\*). Температура воздуха наиболее холодной пятидневки составляет -36 ○С с обеспеченностью 0,98 и -34 ○С с обеспеченностью 0,92 (таблица 3.1СП 131.13330.2012).

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

В связи со спецификой проектируемого линейного объекта и 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, установление красных линий настоящим проектом планировки территории не планируется.

**1.4. Планируемые к размещению объекты капитального**

**строительства, линейные объекты**

На проектируемой территории планируется размещение линейного объекта капитального строительства: «Строительство тепловых сетей по ул. Солнечная» для подключения объекта: «Группа жилых домов (пл.№1.2.3) в «6Б» микрорайоне г. Саранска».

Проектируемый линейный объект необходим для обеспечения теплоснабжения трех проектируемых многоквартирных жилых домов.

Проектируемый линейный объект необходим для обеспечения теплоснабжения трех проектируемых многоквартирных жилых домов.

Источник теплоснабжения – ТЭЦ-2 через ЦТП-6Б и внутриквартальные тепловые сети ОАО «СаранскТеплоТранс».

Теплоноситель - перегретая вода с регулированием по совмещённому температурному графику 150-70°С - для отопления и вентиляции; 70/41,7 °С - для горячего водоснабжения.

Система теплоснабжения - закрытая, 2-х трубная.

Трубопроводы проектируемой теплосети приняты, стальные электросварные по ГОСТ 10705 – 80 (группа В сталь марки Ст. 20 по ГОСТ 1050-88) с тепловой изоляцией из пенополиуретана по ГОСТ 30732 - 2006.

Диаметры трубопроводов приняты на основании гидравлического расчета.

Тепловые сети предназначены для теплоснабжения и приготовления горячей воды.

При решении системы теплоснабжения были учтены требования по надежности и бесперебойности теплоснабжения и снабжения горячей воды, экономичность сооружения.

Теплосеть запроектирована бесканально и в непроходном канале.

Строительно - монтажные работы осуществляются открытым способом.

**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 не пересекает инженерные коммуникаций. Существующие и перспективные инженерные сети и сооружения, они приведены на листе ПП-4.

**1.6. Характеристики развития системы транспортного обслуживания**

**территории**

Проектом не предусмотрено развитие транспортной инфраструктуры, т.к. при строительстве тепловой сети будет использована система подъезда к площадкам строительства по существующим автодорогам и улично-дорожной сети. При определении положения проектируемой тепловой сети 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 тепловых сетей по ул. Солнечная» для подключения объекта: «Группа жилых домов (пл.№1.2.3) в «6Б» микрорайоне г. Саранска» является объектом капитального строительства местного значения.

Общая протяженность проектируемой тепловой сети составляет 217 м.

Земельный участок, предоставляемый для размещения тепловой сети, представляет собой территорию вдоль запроектированной трассы, необходимую для выполнения комплекса подготовительных земляных и строительно-монтажных работ, ограниченные условными линиями, проведенными параллельно осям трубопровода.

Использование земельных участков над проложенными тепловыми сетями 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 трассы тепловой сети, материала труб, способов их соединения и укладки, от физико-механических свойств грунтов и глубины заложения трубопровода, от способа и схемы обратной засыпки проложенных сетей. (см. табл. 1).

Строительство тепловой сети осуществляется в пределах технологической полосы отвода.

Земельные участки, необходимые для размещения объектов и сооружений инфраструктуры на проектируемой тепловой сети выделяются из состава земель населенных пунктов в бессрочное (постоянное) пользование балансодержателю линейного объекта.

Под строительство тепловой сети во временное пользование отводятся земли, включающие в себя площадки и временные дороги вдоль трассы общей площадью 0,3545 га.

Потребность в земельных ресурсах для строительства и эксплуатации  
проектируемых трубопроводов определена на основании расчетов и с учетом  
принятых проектных решений и схем расстановки механизмов при строительстве  
тепловой сети.

В соответствии с расчетами, приведенными в таблице 1, ширина полосы отвода земель во временное пользование на период строительства тепловой сети устанавливается равной 20,0 м.

В постоянное пользование для размещения тепловых камер отводятся земельные участки – 41 м2, 37 м2.

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трассы прокладки тепловой сети 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 7,5 м.

Каталог координат формируемых земельных участков и границы проектируемой территории приведены в приложении 3.

Таблица 1.

Расчет полосы отвода для строительства тепловой сети.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Показатель |
| 1 | Материал труб | Сталь  по ГОСТ 10704-91 |
| 2 | Наружный диаметр, Дн, мм | 159 |
| 3 | Способ укладки труб | В две нитки |
| 4 | Способ соединения труб | Сварка |
| 5 | Ширина траншеи по дну, bд, м | 1,0 |
| 6 | Глубина траншеи (осредненная), h, м | 2,00 |
| 7 | Ширина свободной зоны бермы, bб =0.2mh ≥1.0, м | 1,0 |
| 9 | Ширина защитной зоны участка сборки труб, bэс, м | 1,0 |
| 10 | Ширина защитной зоны работы крана, bз.кр, м | 1,0 |
| 11 | Ширина полосы движения транспортных средств, bтр, м | 2,5 |
| 12 | Ширина защитной зоны движения транспортных средств, bз.тр, м | 1,0 |
| 13 | Ширина зоны отвала грунта в основании, b0, м | 4,8 |
| 14 | Ширина зоны перемещений бульдозера при обратной засыпке, bп, м | 3,5 |
| 15 | Ширина полосы отвода В= bд + 2bб + Дн + bэс + b з.кр +bтр +bз.тр +b0 + bп = 1+2х1+0,420+1+1+3,5+1+4,8+3,5 | 20,0 |
|  | Площадь временного землеотвода, га | 0,3545 |
|  | Площадь постоянного землеотвода (теплокамеры), га | 0,0078 |

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

Выбор местоположения трассы обусловлен сложившейся застройкой, наличием существующих инженерных коммуникаций и перспективным развитием территории,

В то же время, требования, содержащиеся в исходных данных на проектирование и действующих нормативных документах, накладывают ряд ограничений на выбор маршрута прохождения тепловой сети. К этим ограничениям относятся:

-определенная точка врезки;

-определенная конечная точка;

-наличие на участке строительства инженерных коммуникаций;

-необходимость выдержать нормативные расстояния от тепловой сети до существующих зданий и сооружений.

При этом выбранный маршрут тепловой сети должен обеспечить:

-выполнение всех действующих норм и правил;

-доставка воды по кратчайшему расстоянию;

-возможность и удобство проведения строительно-монтажных работ;

-сведение к минимуму изымаемых участков земли, минимальный вред окружающей среде при строительстве и эксплуатации тепловой сети;

-удобство обслуживания запроектированной тепловой сети.

Маршрут прохождения трассы тепловой сети принят согласно существующей застройке и в соответствии с планируемым размещением жилых многоквартирных домов. Предлагаемый в проекте вариант маршрута прохождения тепловой сети учитывает все вышеуказанные ограничения и требования.

**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. 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 тепловой сети.

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 возгорание 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 дорогами теплосеть предусмотрена с соответствующей защитой;

- трубы тепловой сети 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 тепловой сети 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 | Проектное предложение |
| 1 | Инженерная инфраструктура |  |  |
| 1.1 | Протяженность линейного объекта, всего | км | 0,217 |
| 1.2 | Ширина полосы отвода земель под строительство тепловой сети, всего | м | 20 |
|  | в том числе: |  |  |
|  | во временное пользование на период строительства | м | 20 |
|  | в постоянное пользование | м2 | 78 |
| 1.3 | Ширина охранной зоны проектируемой тепловой сети | м | 7,5 |

**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;

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

- [Правила землепользования и застройки городского округа Саранск](http://www.adm-saransk.ru/all_docs/?ELEMENT_ID=13769), утвержденные решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06 мая 2016г. №516

- 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, предназначенная для размещения линейного объекта: «Строительство тепловых сетей по ул. Солнечная» для подключения объекта: «Группа жилых домов (пл.№1.2.3) в «6Б» микрорайоне г. Саранска»

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

Протяженность проектируемой тепловых сетей составляет 217 м.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,3545 га.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:1001002

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 4.

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 (ЛЭП, водопровод, канализация, кабель связи, газопровод, тепловые сети.).

**4.3. Проектное предложение по использованию территории**

Проект межевания выполнен в составе проекта планировки территории линейного объекта «Строительство тепловых сетей по ул. Солнечная» для подключения объекта: «Группа жилых домов (пл.№1.2.3) в «6Б» микрорайоне г. Саранска»

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, а также определен вид их разрешенного использования. Кроме того, определены территории под временное занятие полосой отвода тепловых сетей на время строительства.

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального 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 тепловой сети.

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 приложении 1.

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 трассы тепловой сети, 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 расчетов ширина полосы отвода земель для прокладки тепловых сетей составляет:

- во временное пользование на период строительства тепловых сетей – 20 м;

- в постоянное пользование для эксплуатации тепловых сетей:

для размещения теплокамер – 41 м2, 37м2.

На период строительства земельные участки для размещения объектов трубопроводного транспорта также 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. Участки попадающие в постоянную полосу отвода, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, подлежат изъятию (координаты участков в приложении 3)

Кроме того, устанавливается охранная зона тепловой сети, шириной 7,5 м.

Охранная зона тепловых сетей 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-2).

**На проектируемой территории выделены зоны действия публичных сервитутов.** В соответствии со ст.23 ЗК РФ и ст.274 ГК РФ при использовании земельного участка находящегося в частной собственности для строительства и эксплуатации инженерных сетей на нем может быть установлен публичный сервитут. Проектом межевания границы зон действия публичных сервитутов установлены на территории земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости и находящихся в частной собственности. Зона действия публичного сервитута установлена в пределах охранной зоны проектируемых тепловых сетей, находящейся в пределах территорий подлежащих застройке.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

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

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Проектное предложение** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории – всего | га | 0,3545 |
| 2 | **Территории, подлежащие межеванию**  **в том числе:** | га | 0,3545 |
|  | - территория земельных участков под временное занятие полосой отвода тепловой сетью , в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет | га | 0,3312 |
|  | - территории земельных участков, под временное занятие полосой отвода тепловой сетью, на которые не оформлены земельно-правовые отношения | га | 0,0233 |
|  | - территории земельных участков, отводимых в постоянное пользование: | га | 0,0078 |
|  | - территории земельных участков, отводимых в постоянное пользование, из земель не разграниченной государственной собственности | га | - |
|  | - территории земельных участков, отводимых в постоянное пользование, из земель с оформленными земельно-правовыми отношениями | га | 0,0078 |
|  | - площадь территориальной зоны - охранной зоны инженерных коммуникаций (проектируемой тепловой сети) | га | 1,0872 |
| 3 | **Территории, не подлежащие межеванию** | га | - |