

Проект планировки и проект межевания территории общего пользования ул.Кислородной и ул.Ульяновых для размещения линейного объекта: "Строительство перемычки между тепломагистралями ТМ-1 и ТМ-6 от ТК-108 до ТТ606 2Ду-250 мм в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан"

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Башкирские распределительные тепловые сети»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ОАО ПИ «БАШКИРГРАЖДАНПРОЕКТ»



Уфа - 2019г.



Пояснительная записка (проект планировки)

Проект разработан в составе проекта «Разработка проекта планировки и проекта межевания территории общего пользования улицы Кислородная и улицы Ульяновых, предназначенной для размещения линейного объекта: «Строительство переемычки между тепломагистралями ТМ-1 и ТМ-6 от ТК-108 до ТТ-606 2Ду250 мм» в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Границы проекта планировки установлены согласно координат ГЗ №18 от 06.03.2018г.

Комплексная оценка территории.

Участок проекта планировки расположен в Орджоникидзевском районе г.Уфы. Планировочная зона - Северный промрайон. Территориальная зона – КП2 (коммерческо-производственная зона). Территория привязана к красным линиям пересечения ул. Кислородной и ул. Ульяновых. В настоящий момент проезжие части и благоустройство территории имеется, но не соответствуют параметрам и категориям улиц. На участке имеются подземные и надземные коммуникации: трассы канализации, теплотрассы, линии связи и электропередач, как действующие так и не действующие. Согласно ПЗЗ г.Уфы, участок проекта планировки в зоны особого регулирования градостроительной деятельности не попадает. Ограничений по архитектурно-историческому регламенту нет. Памятников истории, археологии и культурного наследия на данной территории не установлено.

Участок относится к III дорожно-климатической зоне климатического районирования территории России для строительства, находится в районе I В. Территория относится ко II(средней) категории сложности инженерно-геологических условий. В соответствии с классификацией СП 11-105-97, территория располагается в пределах V (относительно устойчивой) категории устойчивости относительно интенсивности образования карстовых провалов. Максимальный уровень подземных вод на участке прогнозируется на глубинах от 0,5 до 2,0 м.

Планировочные и конструктивные решения

На основании градостроительного задания проектом планировки предусмотрен коридор для проектируемой трассы трубопровода по ул. Ульяновых и ул. Кислородной с учетом поперечных профилей, а также установлены технические коридоры существующих магистральных сетей теплоснабжения в границах проекта. В рамках проекта планировки изменение и корректировка действующих красных линий и других линий регулирования застройки не предусмотрено. Трасса проектируемого трубопровода проложена по свободной от застройки территории. Вынос, перенос или перекладка существующих сетей для строительства проектируемого участка не предусмотрен. Участок тепломагистрали попадающий в ширину улицы Кислородной запроектирован в подземном исполнении. Для обеспечения сохранности трубопровода проектом предусматривается охранный зона вдоль трассы, ограниченной условными линиями. Ширина технического коридора установлена из расчета 2,0 м от края конструкций теплотрассы.

Функциональное зонирование в границах проекта представлено: зоной объектов транспортной инфраструктуры (уличная сеть) и зоной промышленной и коммунальной застройки.

Улично-дорожная сеть

Проектом предусмотрено приведение улично-дорожной сети на данной территории к параметрам заложенным генеральным планом и транспортной схемой г.Уфы. В границы проекта попадают перекресток существующих ул. Ульяновых и ул. Кислородной, а так же перекресток ул. Кислородной и перспективной улицей промышленной и коммунальной застройки ограниченной красными линиями. Остановок общественного транспорта в границах проекта не предусмотрено.

Инженерная инфраструктура

Схема инженерной подготовки и вертикальной планировки проектной территории на стадии ПП, выполнена на топосъемке масштаба 1:500. Поверхность рельефа относительно ровная с незначительным уклоном. Высотные отметки земли изменяются в пределах 150,6 -159,22м .

Проектируемый участок теплотрассы предусмотрен схемой теплоснабжения ООО «Башкирские распределительные сети».

Протяженность проектируемой теплотрассы: 425,0 м

Рабочие параметры:

$P_{раб.}=0,7$ МПа, $T_{раб.}=150-70^{\circ}C$

Расчетные параметры:

$P_{раб.}=2.0$ МПа, $T_{раб.}=150^{\circ}C$, $T_{нв}=-35^{\circ}C$

Параметры испытания:

$P_{исп.}=1.6$ МПа, $T_{исп.от} +5^{\circ}C$ до $+40^{\circ}C$

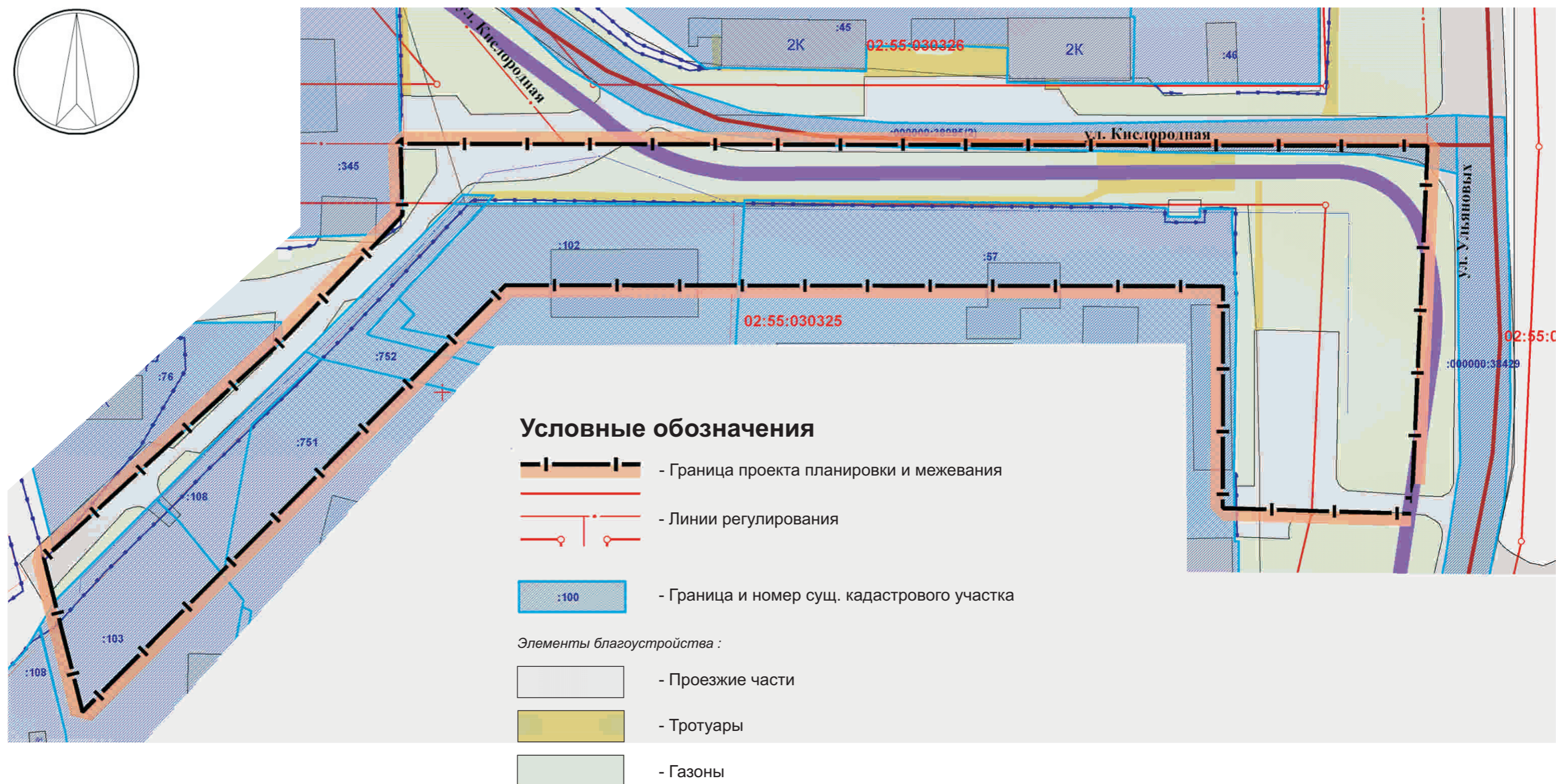
Расчетный срок службы:

30 лет.

Технико-экономические показатели по проекту планировки

№	Наименование показателей	Ед.изм.	Площадь
1	Территория проекта планировки :	Га/м ²	1,6 / 15992,6
	Территория общего пользования (уличная сеть)	Га/м ²	0,6 / 5632,0
	Прочие территории (общественные, административные и социальные объекты, объекты инженерной инфраструктуры, жилая многоэтажная застройка)	Га/м ²	1,0 / 10360,6
2	Протяженность улично-дорожной сети	КМ / М	0,3 / 350,0
3	Протяженность сетей теплоснабжения	КМ / М	0,4 / 425,0

Схема современного использования территории. М 1:1000



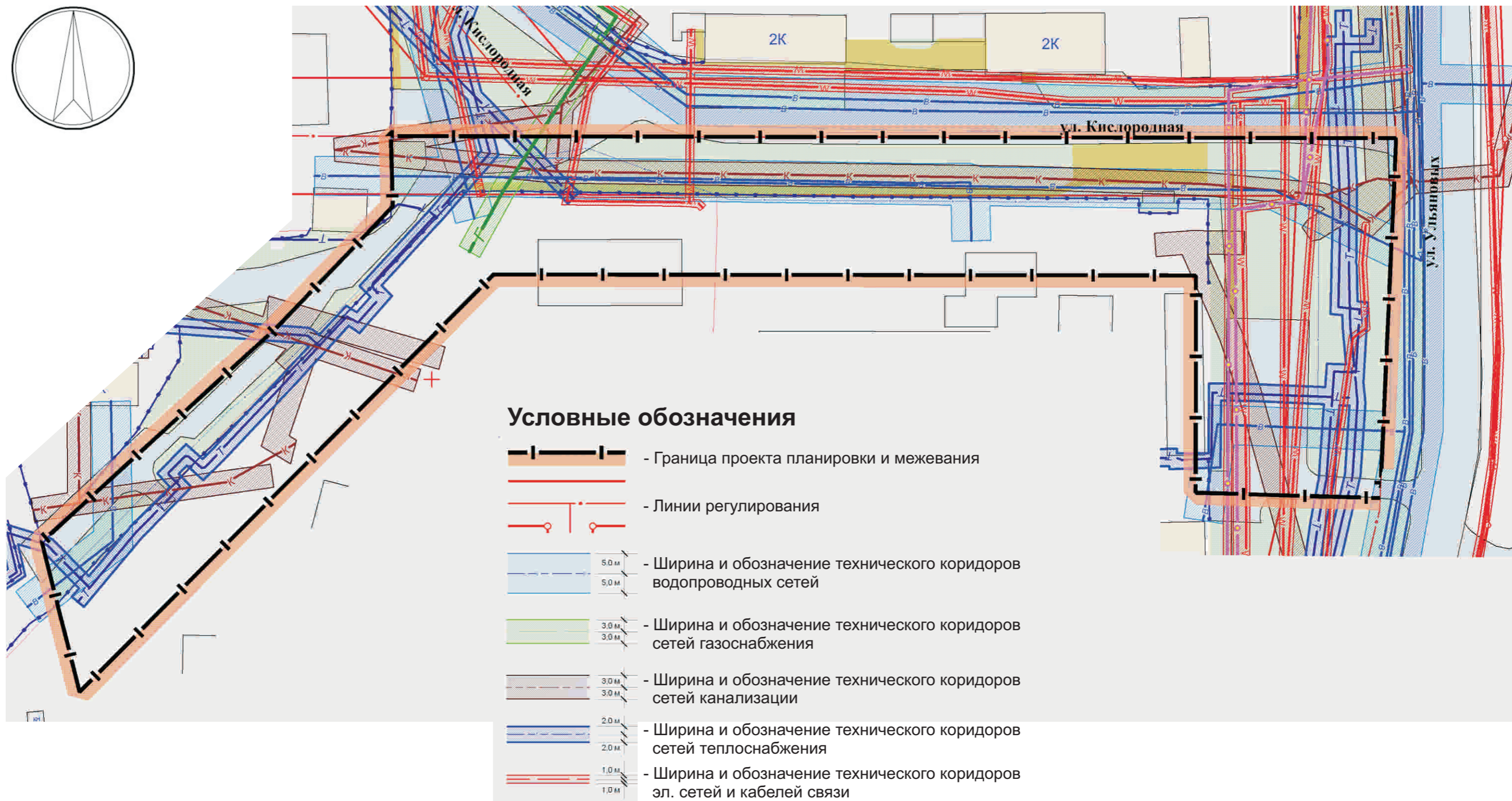
На схеме отображены действующие красные линии, объекты застройки, существующее благоустройство.

На территории проектирования объекты лесного фонда отсутствуют.

Объектов культурного наследия на данной территории не установлено.

Границы существующих кадастровых участков нанесены на основании КПТ от 12 марта 2019г. выданных филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан.

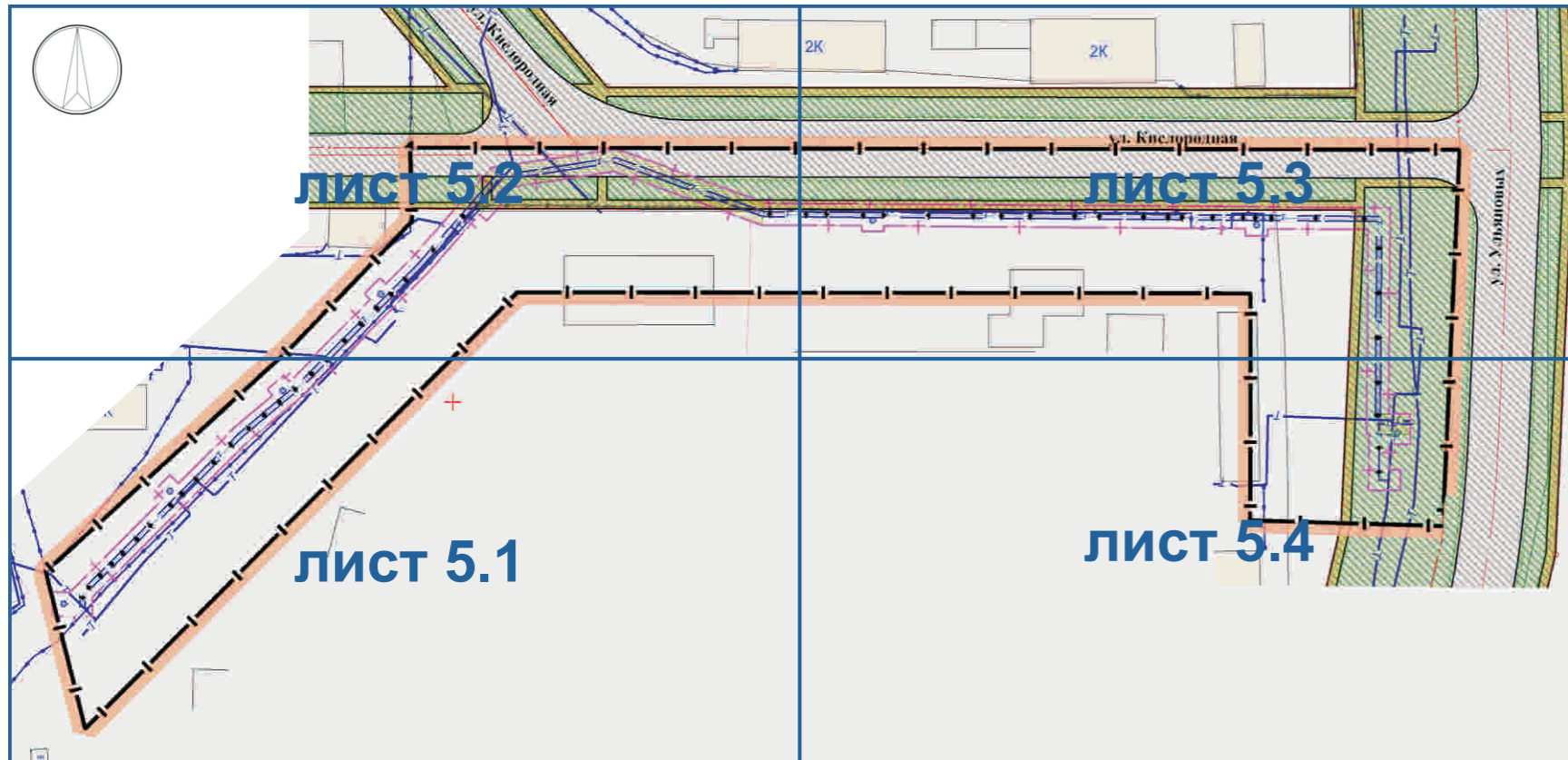
Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000



На схеме отображены действующие красные линии, объекты застройки, существующие элементы благоустройства, существующие инженерные коммуникации, охранные зоны и технические коридоры сетей.

Схема конструктивных и планировочных решений.

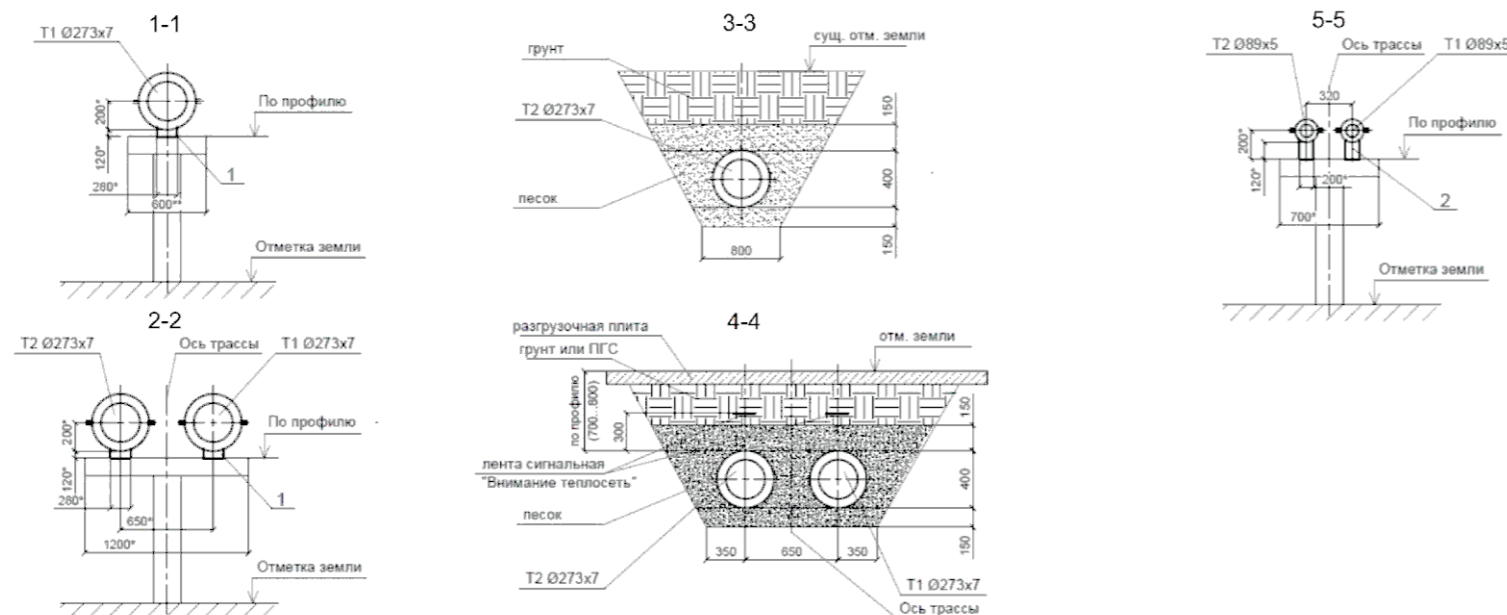
Разбивка на листы для :
“Схема конструктивных и планировочных решений”



Условные обозначения

-  - Граница проекта планировки и межевания
-  - Линии регулирования
-  - Граница и номер кадастрового квартала
-  - Граница и номер сущ. кадастрового участка
-  - Проектируемая теплотрасса и охранная зона
-  - участки подземной прокладки теплотрассы
-  - проектируемые сбросные колодцы
-  - территории общего пользования (уличной-дорожная сеть)

Конструктивные узлы прокладки проектируемой теплотрассы



На схеме отображены действующие красные линии, объекты застройки, проектируемый участок теплотрассы, точки подключения к существующей сети, расположение сбросных колодцев, охранная зона теплотрассы, а так же элементы благоустройства в границах красных линий с учетом перспективы развития улично-дорожной сети.

Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:500

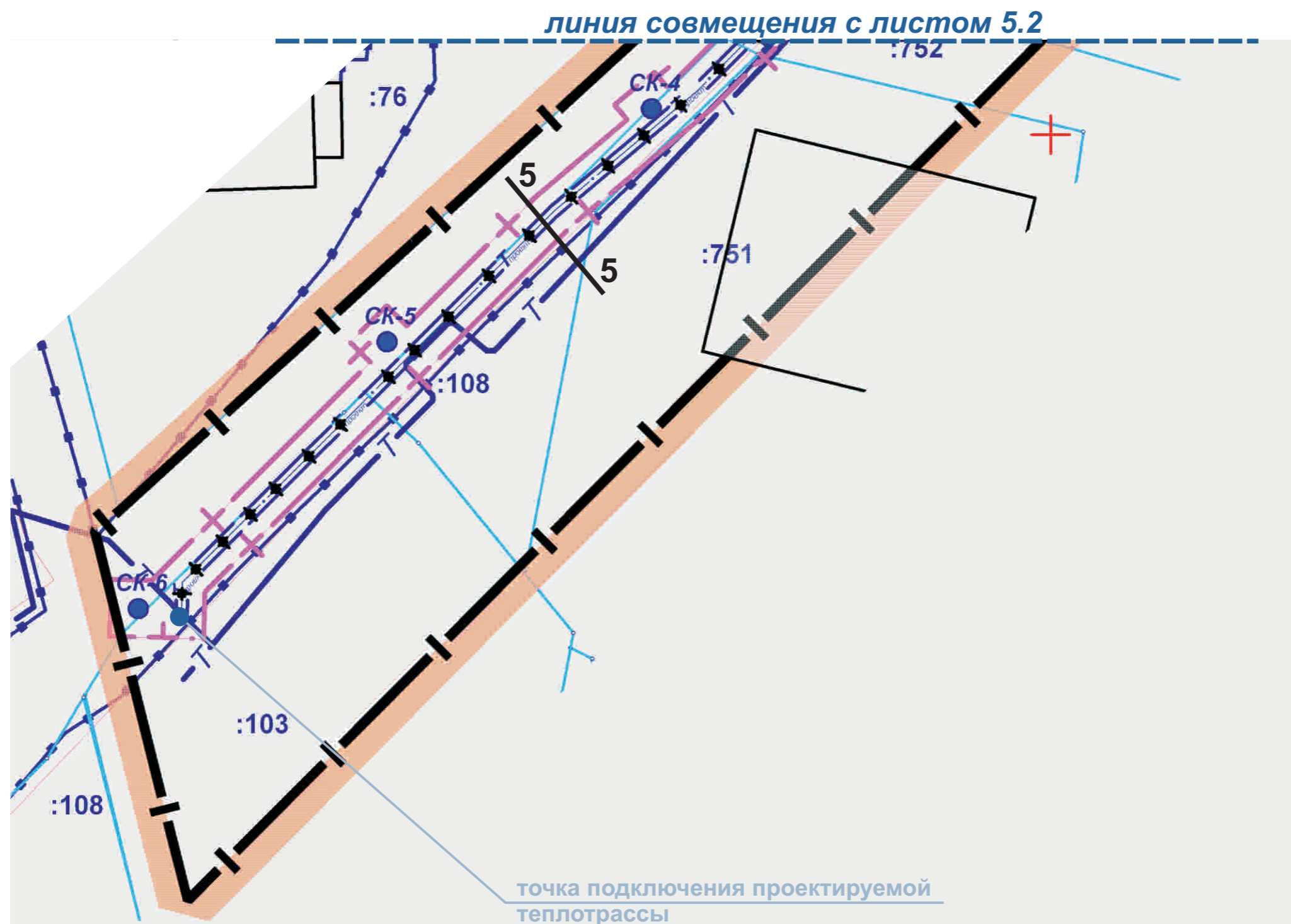
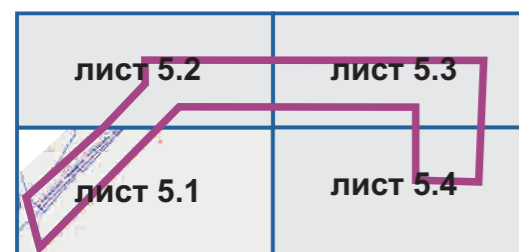


Схема совмещения
листов



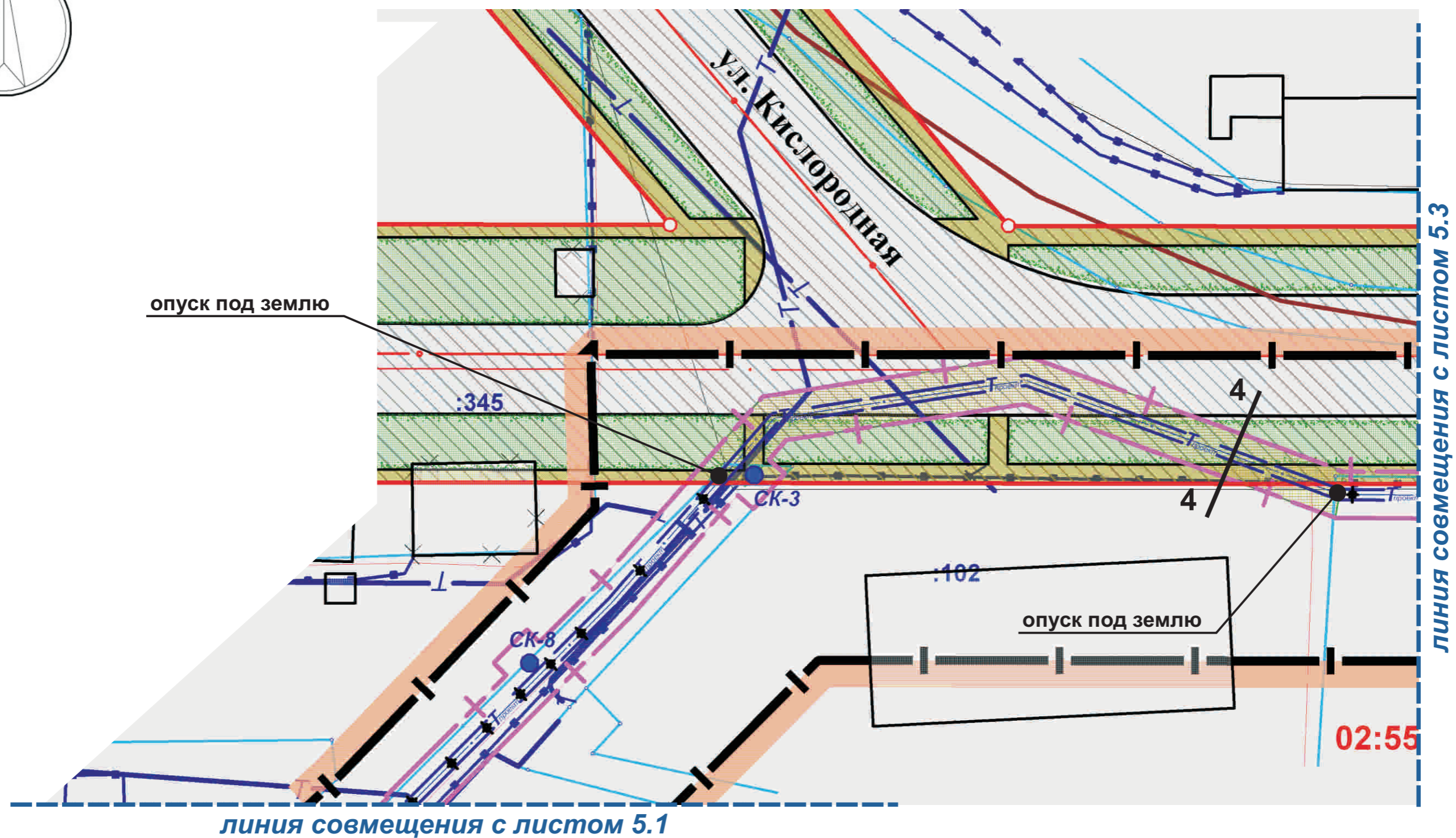


Схема совмещения листов



Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:500

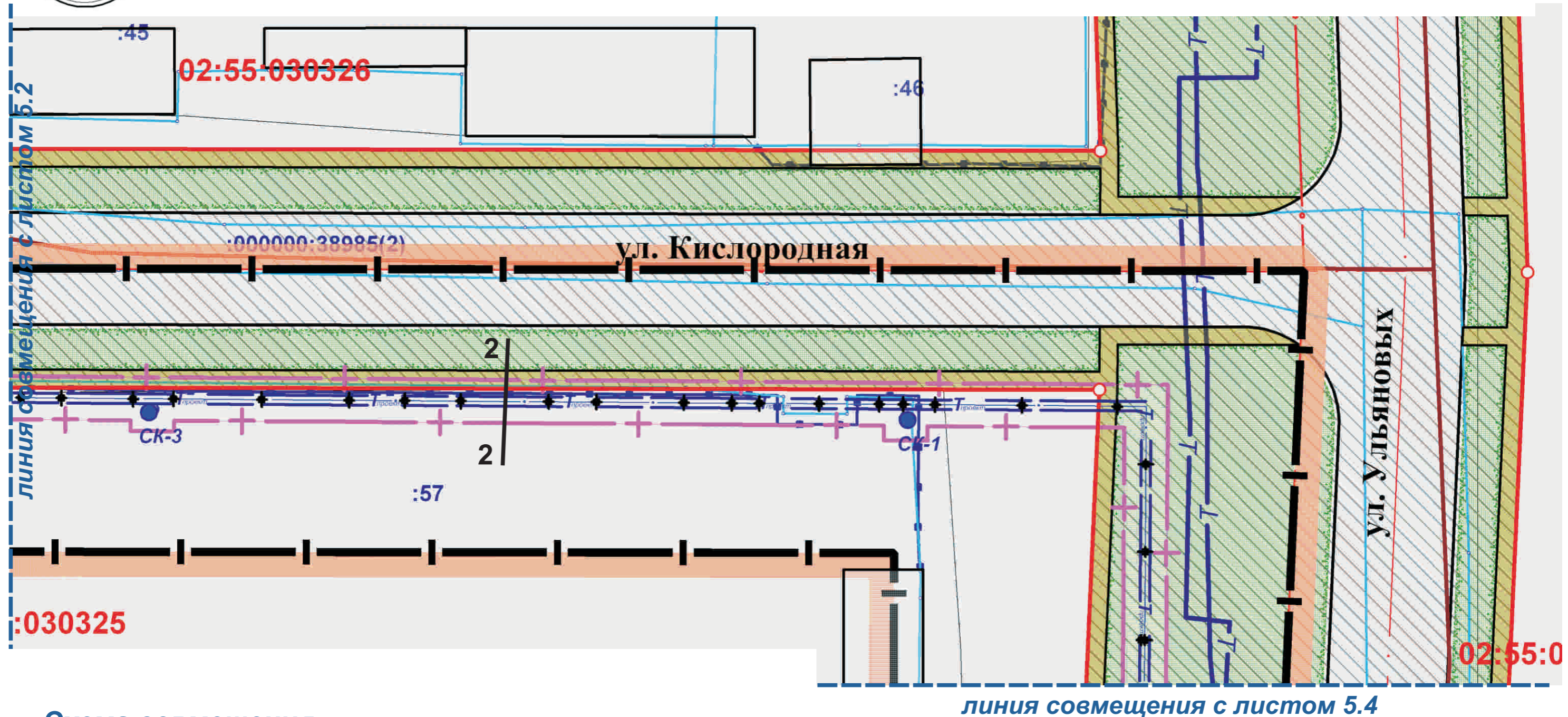
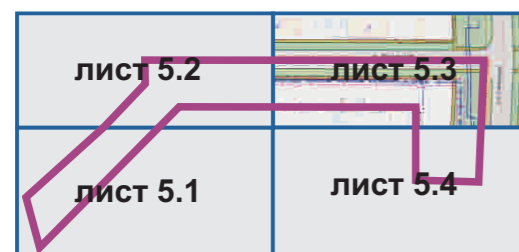
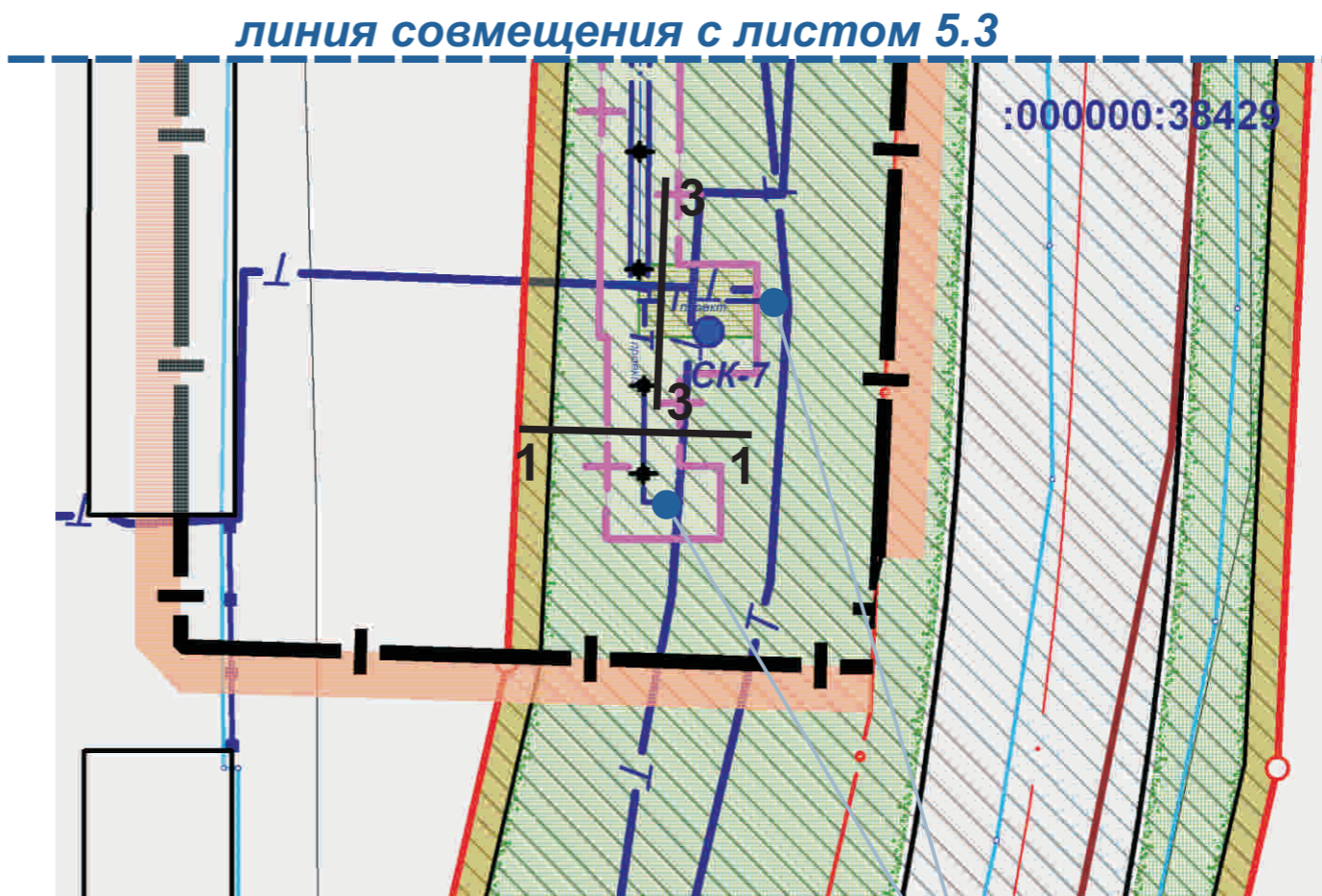


Схема совмещения
листов





точки подключения проектируемой
теплотрассы

Схема совмещения
листов

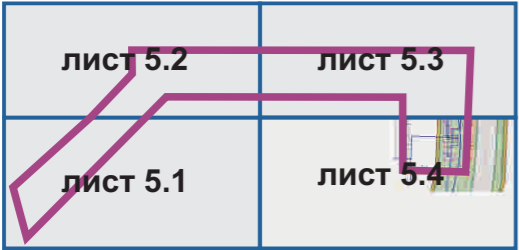


Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов. М 1:1000



Пояснительная записка (проект межевания)

Межевание территории

При проектировании использованы материалы топографической съемки и инженерно-геологических изысканий, выполненные ООО «Атлас» по заказу ОАО ПИ "Башкиргражданпроект" в феврале 2019г, а также выписок кадастрового плана территории выданных 12.03.2019г. филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по РБ.

Проектируемый участок расположен границах кадастрового квартала 02:55:030325. Границы участка приняты на ширину охранной зоны проектируемой тепломагистрали с учетом конструкций и сбросных колодцев предусмотренных проектом планировки.

Проектом межевания предусмотрено формирование земельного участка проектируемой тепломагистрали на свободной территории и установление сервитутов инженерных сетей проектируемого участка теплотрассы для существующих кадастровых участков.

Для существующих кадастровых участков на части которых накладываются охранные зоны проектом предусматривается установление публичных сервитутов согласно ширине охранной зоны из расчета 2м от края конструктивных узлов и деталей теплотрассы.

Ведомость формируемых земельных участков

№ уч.	Наименование	Площадь, м2	Назначение земельного участка
ЗУ 1	Земельный участок реконструируемой теплотрассы	1333,79	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
	итого:	1333,79	

* В экспликации приведены только вновь формируемые участки. Границы формируемого земельного участка установлены на ширину охранной зоны сети. (технического коридора)

Ведомость устанавливаемых сервитутов

Сервитут	Назначение	Площадь, м2	Назначение земельного участка
57.1	Сервитут сетей	549,18	Для объектов общественно-делового значения
102.1	Сервитут сетей	20,42	Для объектов общественно-делового значения
103.1	Сервитут сетей	118,15	Для объектов общественно-делового значения
108.1	Сервитут сетей	188,05	Для размещения складских помещений
751.1	Сервитут сетей	8,96	Для размещения складских помещений
752.1	Сервитут сетей	243,25	Для размещения складских помещений

Технико-экономические показатели по проекту межевания

№	Наименование показателей	Ед.изм.	Площадь
1	Территория проекта межевания в том числе:	Га/м²	1,6 / 15992,6
	под объекты инженерной инфраструктуры	Га/м²	0
	под участки жилой застройки	Га/м²	0
	под участки общего пользования (внутриквартальная территория)	Га/м²	0,3 / 2791,3
	под территории общего пользования (уличная сеть)	Га/м²	0,6 / 5780,1
	Прочие территории (части существующих, учтенных кадастровых участков)	Га/м²	0,7 / 7421,2
2	Количество участков	шт	1
3	Площадь формируемых участков	м²	1314,39
4.1	Площадь проектируемых сервитутов сетей	м²	1128,1

* В прочие территории включены площади кадастровых участков частично или полностью попадающие в границы проекта но не предполагаемые к изъятию, изменению границ, реформированию или установлению обременений данным проектом.

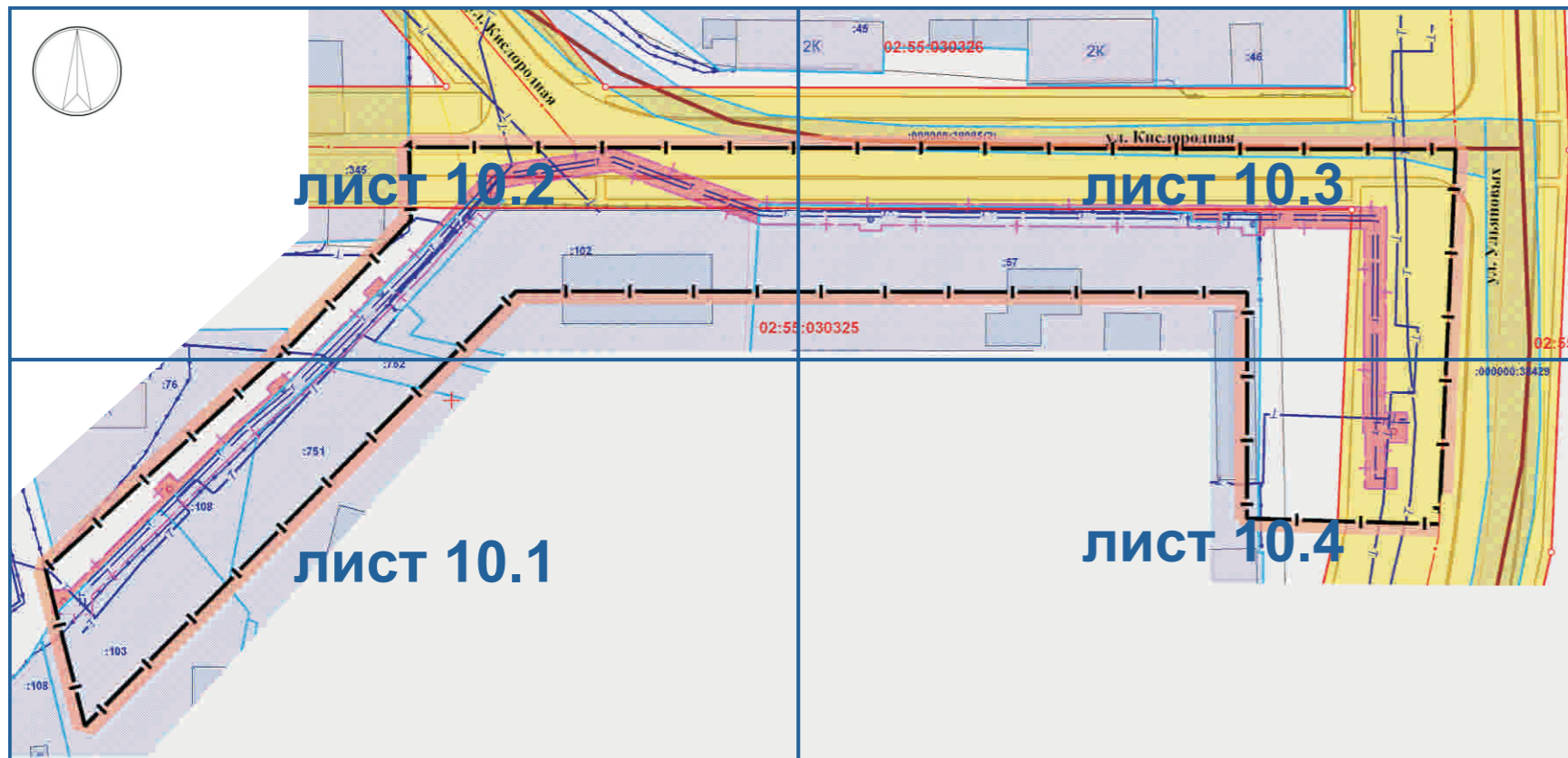
Разбивочный план межевания. М 1:1000





План границ земельных участков с оценкой изъятия земель.

Разбивка на листы для :
“План границ земельных участков с оценкой изъятия земель”



Условные обозначения

-  - Граница проекта планировки и межевания
-  - Линии регулирования
-  - Граница и номер кадастрового квартала
-  - Граница и номер суц. кадастрового участка
-  - Проектируемая теплотрасса и охранная зона
-  - части свободных территорий кадастрового квартала изымаемые для формирования участка теплотрассы
-  - территории подлежащие последующему перераспределению для уличной сети

На схеме отображены действующие красные линии, объекты застройки, проектируемый участок теплотрассы, точки подключения к существующей сети, сбросные колодцы, охранная зона теплотрассы, элементы благоустройства в границах красных линий с учетом перспективы развития улично-дорожной сети, а так же части изымаемых территорий.

План границ земельных участков с оценкой изъятия земель. М 1:500

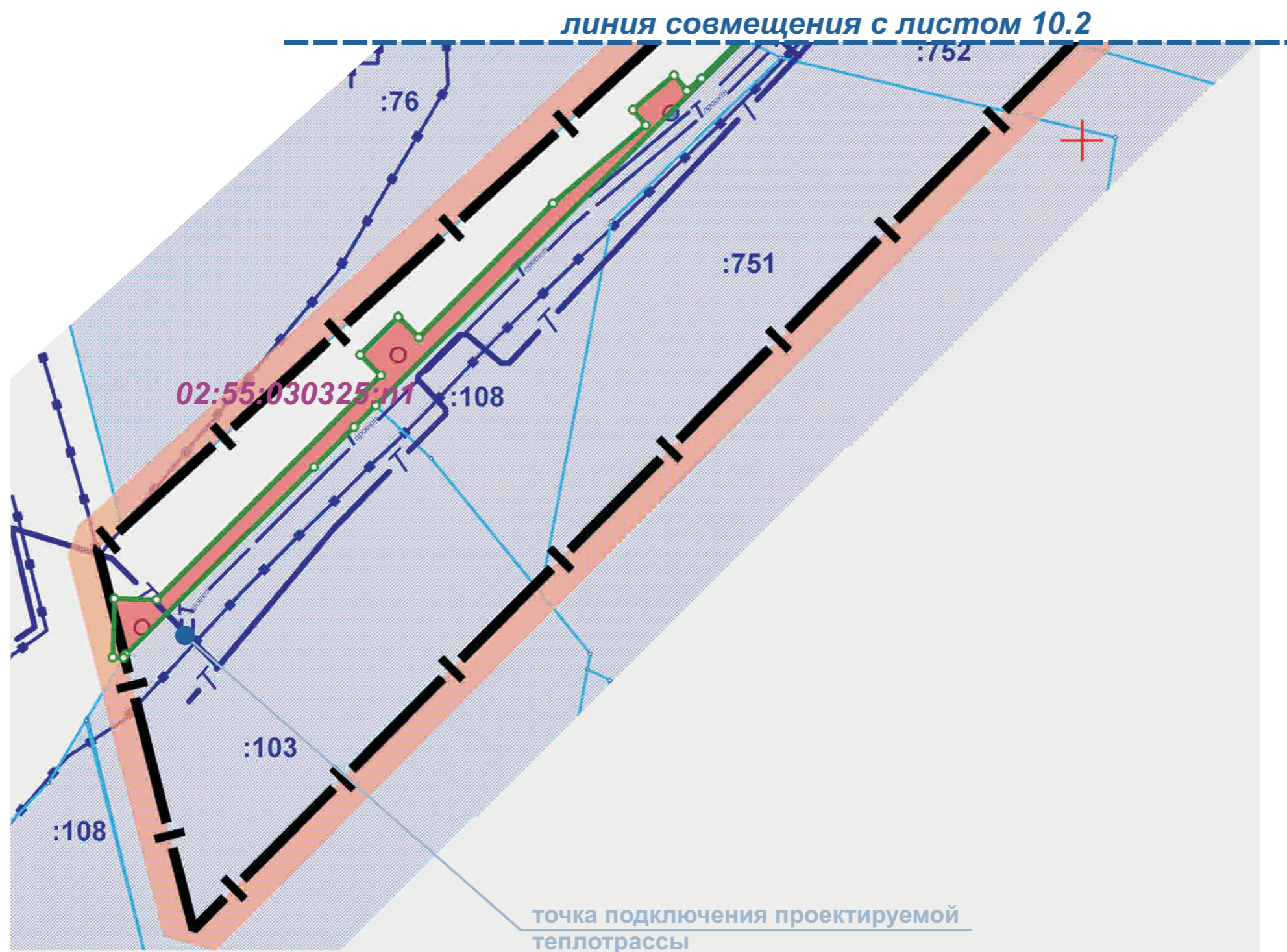
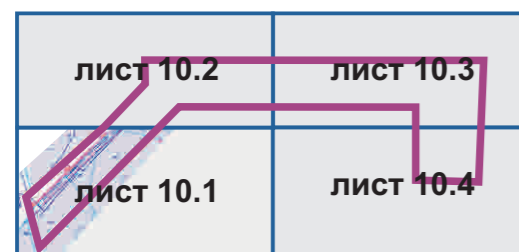


Схема совмещения
листов



План границ земельных участков с оценкой изъятия земель. М 1:500

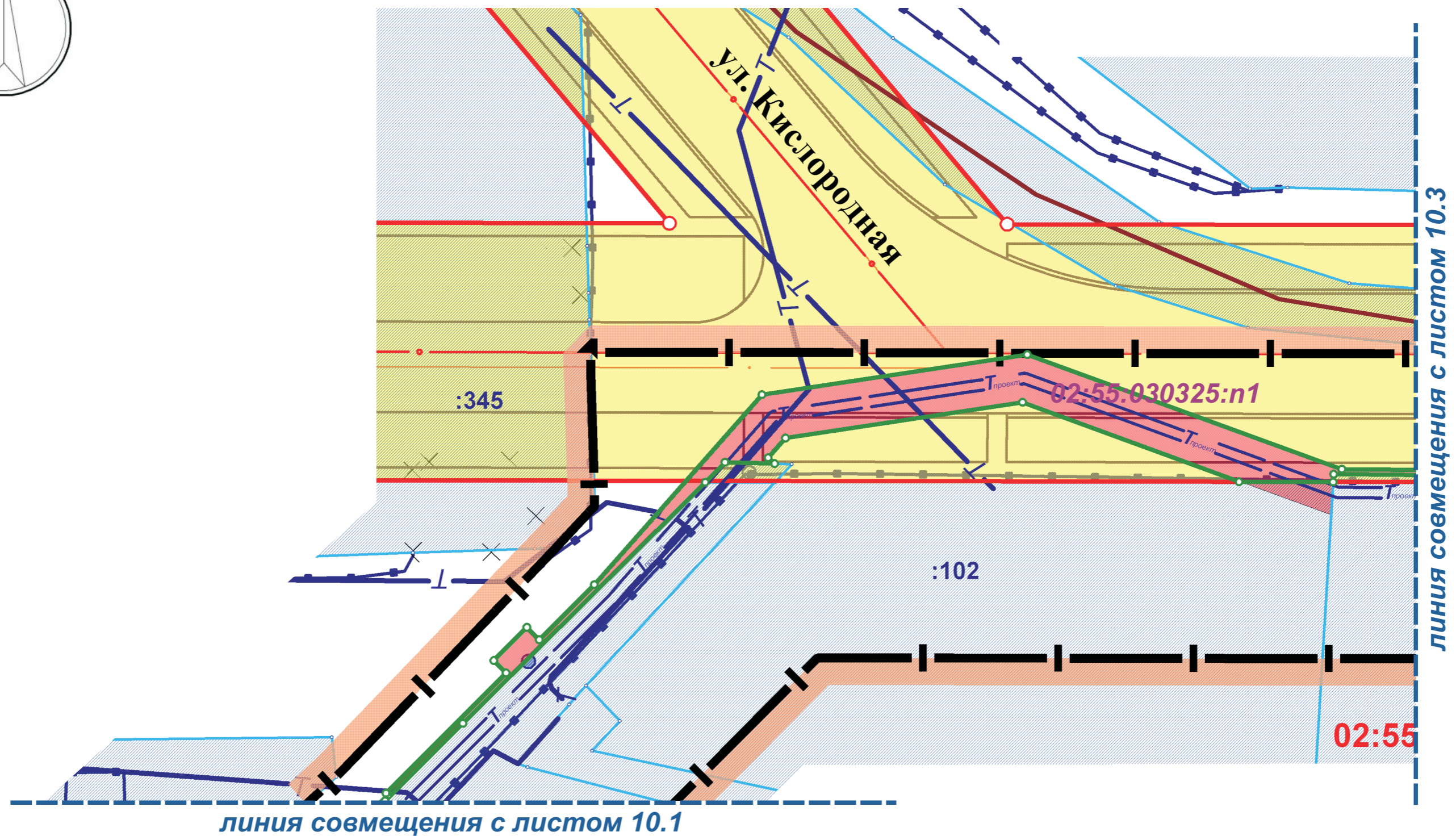
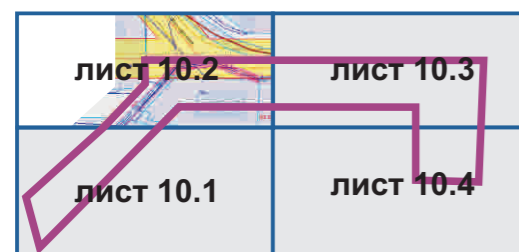


Схема совмещения
листов



План границ земельных участков с оценкой изъятия земель. М 1:500

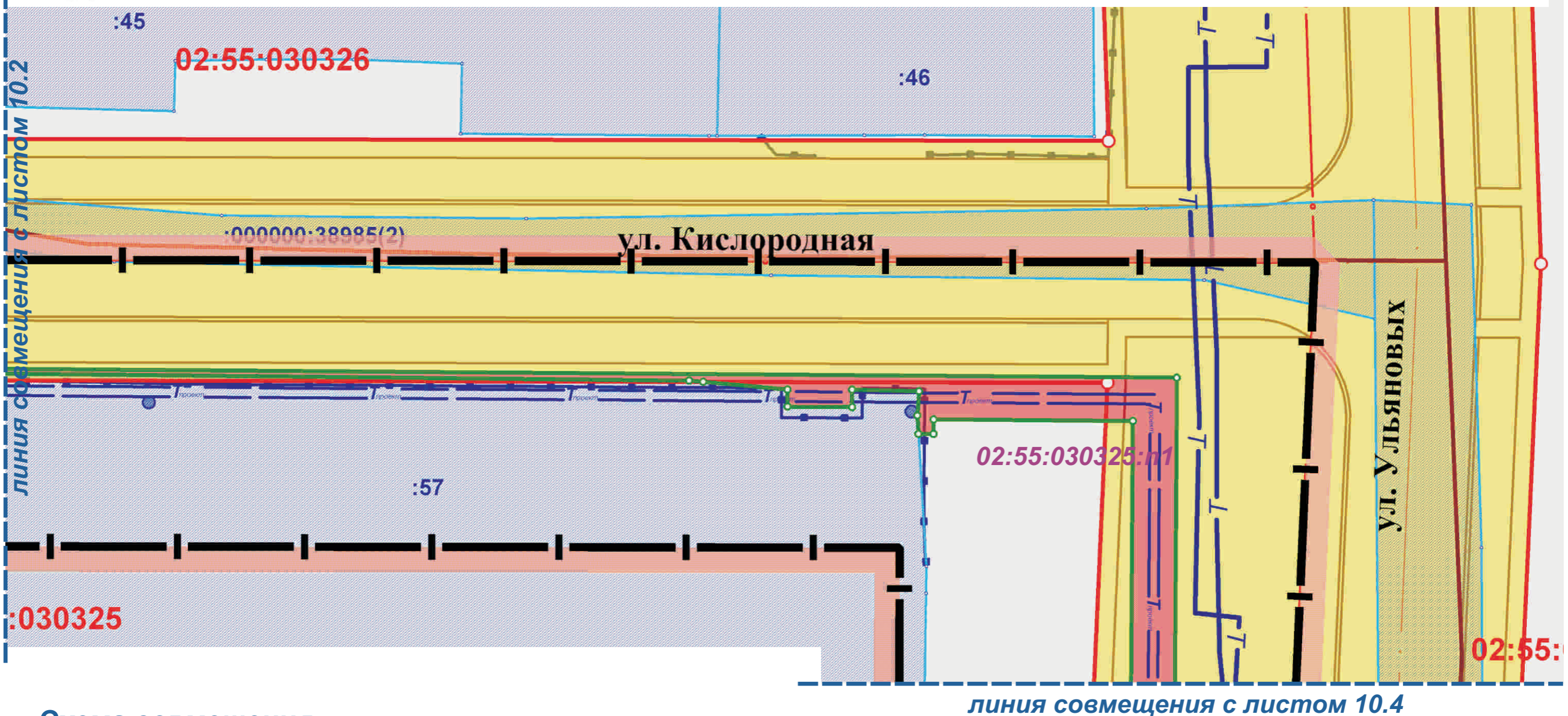
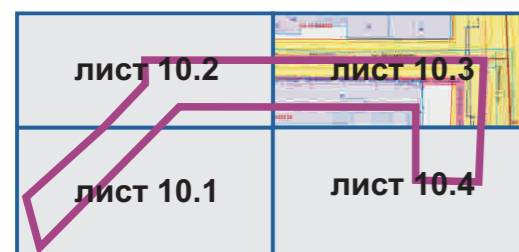


Схема совмещения
листов



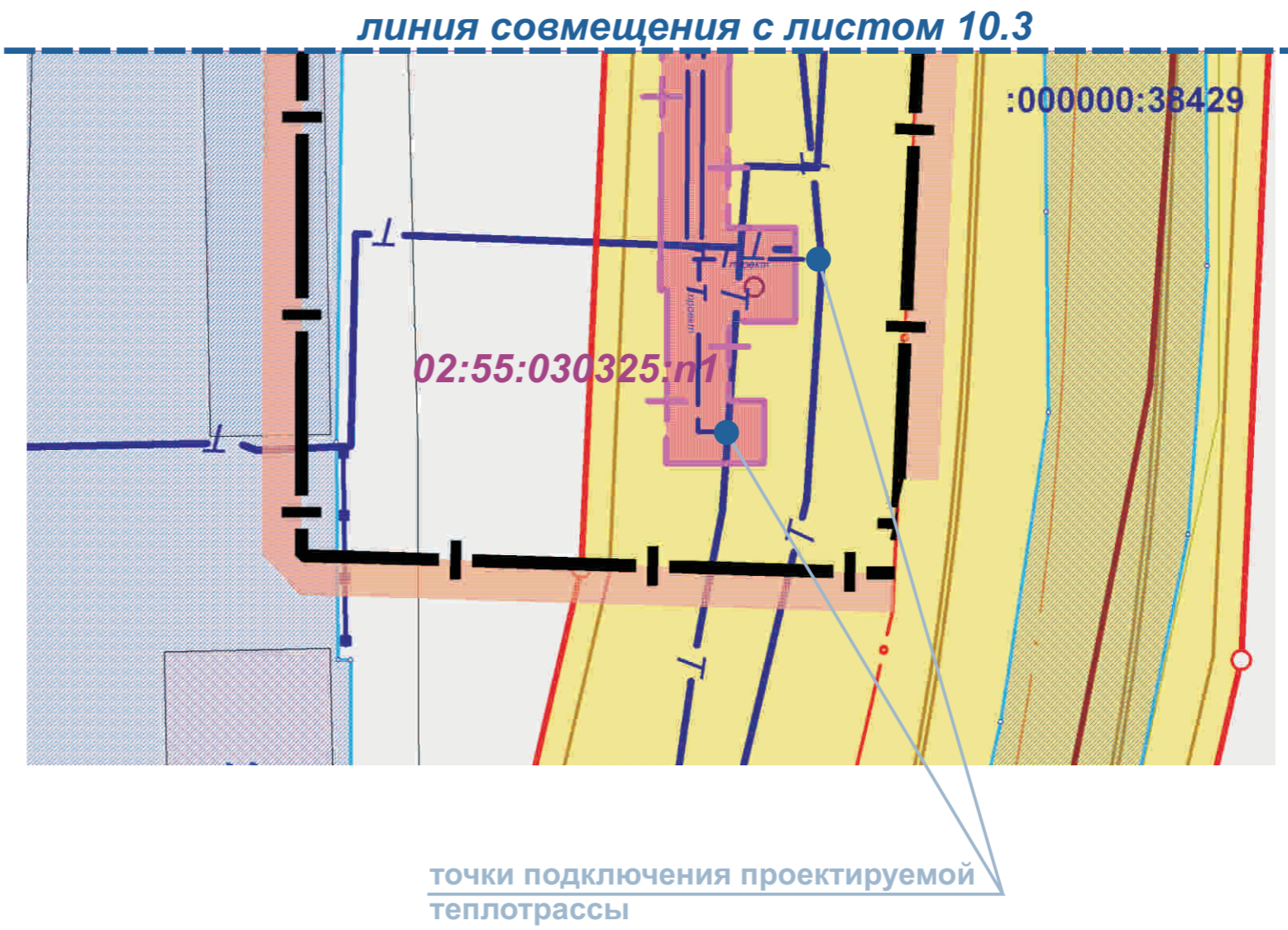


Схема совмещения листов

