



Проект планировки и проект межевания территории общего пользования на пересечении улиц Инициативная и Путейская, территории ТЭЦ-1, для размещения объекта местного значения: «Реконструкция ТМ-5 от ТК 501 до ТК 514 с прокладкой трубопроводов Ду700 мм взамен Ду600 мм, длиной 848 п.м.» в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

ЗАКАЗЧИК: ООО «Башкирские распределительные тепловые сети»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО ПИ «Башкиргражданпроект»

Должность	ФИО	Подпись
И.о. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	И.М. Хабибуллин	
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

Краткая пояснительная записка

Проект планировки и межевания территории — разработан для установления границ установленных земельных участков и не застроенных земельных участков, включая планируемые предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения и определения зон действия публичных сервитутов. Проект разработан на территорию ограниченную согласно градостроительного задания.

Проект межевания линейного объекта разработан в составе – *Проекта планировки и проект межевания территории общего пользования на пересечении улиц Инициативная и Путьская, территории ТЭЦ-1, для размещения объекта местного значения: «Реконструкция ТМ-5 от ТК 501 до ТК 514 с прокладкой трубопроводов Ду700 мм взамен Ду600 мм, длиной 848 п.м.» в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.*

Границы проекта планировки установлены согласно координат ГЗ №25 от 17.09.2019г.

1. Современное положение.

Участок проекта планировки расположен в Орджоникидзевском районе г.Уфы. Планировочная зона - Северный промзона. Территориальная зона – КП2 (коммерческо-производственная зона) и П-1 (для объектов коммерческие и производственные виды деятельности). Участок проекта расположен на внутриквартальной территории и частично примыкает к красным линиям ул. Ульяновых и ул. Путьская. В настоящий момент на территории имеются не жилые постройки, проезжие части, благоустройство.

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. Согласно экологическому регламенту участок попадает в санитарно-защитную зону от стационарных техногенных источников: ОАО «Уфанефтехим», ОАО «Новоил», ОАО Уфаоргсинтез, ОАО УНПЗ», ЗАО «Нефтехим», Уфимская ТЭЦ-1, ООО «Башкирская генерирующая компания».

В границах проекта планировки имеются зарегистрированные кадастровые участки. Границы некоторых кадастровых участков не соответствуют границам на топографической съемке и подлежат уточнению при последующих кадастровых работах, часть кадастровых участков выступают за красные линии и подлежат изъятию и реоформлению на последующих стадиях. Всего в границах планировки предполагается к реформированию 1 кадастровый участок для перераспределения его части в земли общего пользования (улично-дорожная сеть) :02:55:030312 – :115

2. Проектные решения.

В рамках проекта планировки предусмотрена корректировка действующих красных линий в районе пересечения ул.Ульяновых и ул. Юбилейная. Данное изменение не влияет на параметры улиц и призвано упорядочение красных линий в районе пересечения

На основании градостроительного задания проектом планировки предусмотрен коридор для реконструкции существующего участка теплотрассы проходящей по внутриквартальным территориям между улицами Ульяновых и Путьская, а также установление технического коридора в границах проекта. Теплотрасса проложена по застроенной территории по существующей трассе с небольшими отклонениями необходимыми для обхода существующих коммуникаций и строений.

Вынос, перенос или перекладка существующих сетей для строительства проектируемого участка не предусмотрен. Реконструируемый участок предполагается в надземном исполнении на эстакадах с заменой существующих опорных конструкций и демонтажем старых и строительством конструкций в местах изменения трассы. Для обеспечения сохранности трубопровода проектом предусматривается охранная зона вдоль трассы, ограниченной условными линиями. Ширина технических коридоров установлены из расчета 2,0 м от края конструкций эстакады теплотрассы. Для обеспечения сохранности сети проектом предусматривается установление технического коридора на ширину охранной зоны вдоль трассы, ограниченной условными линиями. Ширина технического коридора установлена из расчета 2,0 м от края конструкций лотка теплотрассы.

Изменение и корректировка действующих линий регулирования застройки данным проектом не предусмотрено. После окончания строительно-монтажных работ необходимо восстановить благоустройство территории.

В составе проекта представлен поперечный профиль ул. Путьская в районе прохождения теплотрассы.

В составе проекта представлена «Схема конструктивных и планировочных решений» на которой обозначены существующие инженерные сети, реконструируемый участок сетей теплоснабжения с обозначением технического коридора и конструктивных сечений.

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

Уровень ответственности реконструируемой теплотрассы определен как нормальный.

Протяженность проектируемой теплотрассы: 850,0 м

Источник теплоснабжения ТЭЦ-1

Система теплоснабжения -закрытая

Схема теплоснабжения -двухтрубная

Рабочие параметры: P_{раб.}=12,5 кгс/см², T_{раб.}=150-70°C

Расчетный срок службы 30 лет.

Переустройство и вынос других существующих инженерных сетей для реконструкции участка теплотрассы не предусмотрено.

3. Межевание территории.

Проектом межевания предусмотрено формирование земельных участков и установление публичных сервитутов сетей учтенных кадастровых участков для реконструкции участка существующей теплотрассы.

Проектируемый участок расположен границах кадастровых кварталов 02:55:030312. В результате межевания из площади свободных территорий кадастрового квартала сформировано два земельных участка общей площадью 751,01м для прокладки теплотрассы. Границы участка приняты на ширину охранной зоны теплотрассы с учетом конструкций и сбросных колодцев предусмотренных проектом планировки.

Так как формируемые земельные участки предназначены для реконструкции линейного объекта постановой на кадастровый учет предполагается в нулевой квартал (:000000) Для существующих кадастровых участков на части которых накладываются охранные зоны проектируемой проектом предусматривается установка публичных сервитутов согласно ширине охранной зоны из расчета 2м от края конструктивных узлов и деталей теплотрассы.

Границы существующих кадастровых участков нанесены на основании КПТ выданных филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по РБ в 12.03 2019г.

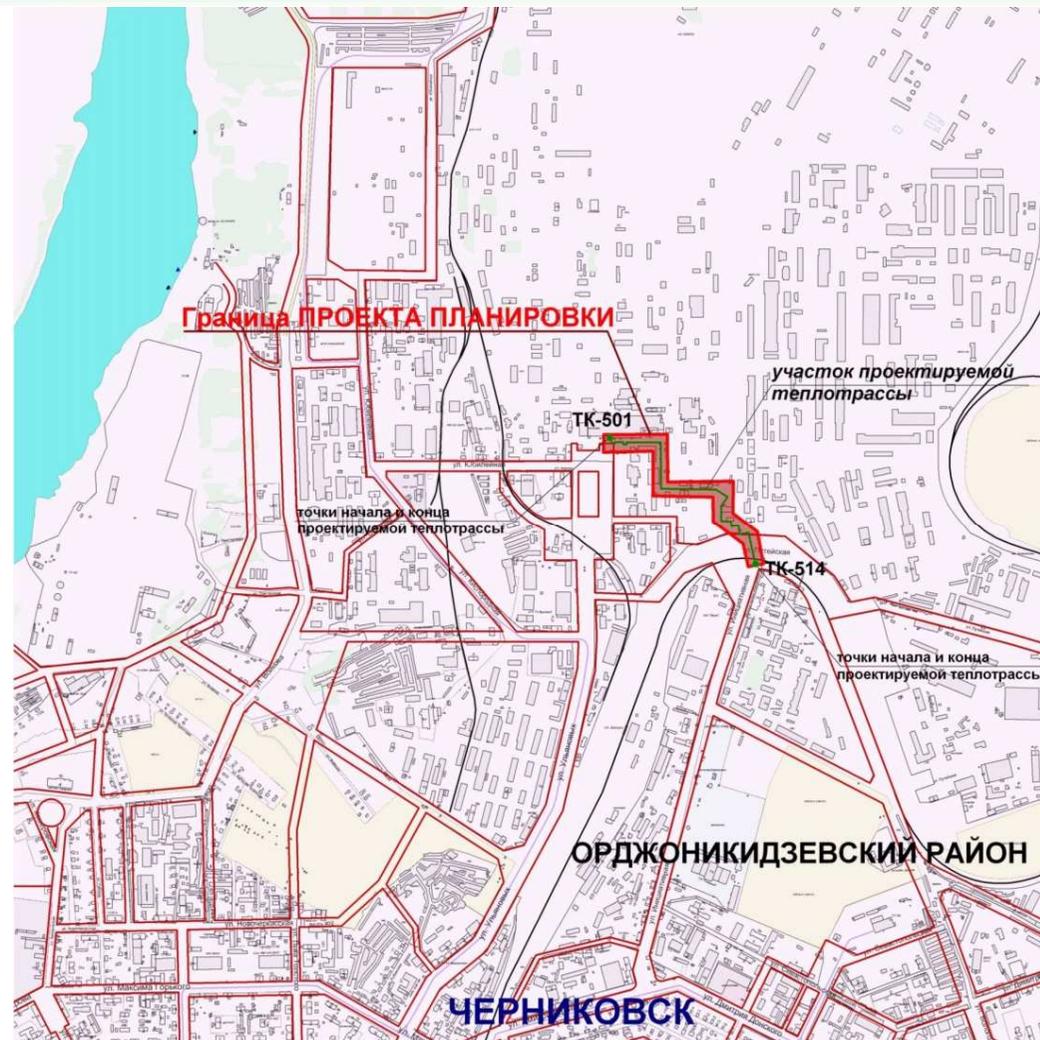
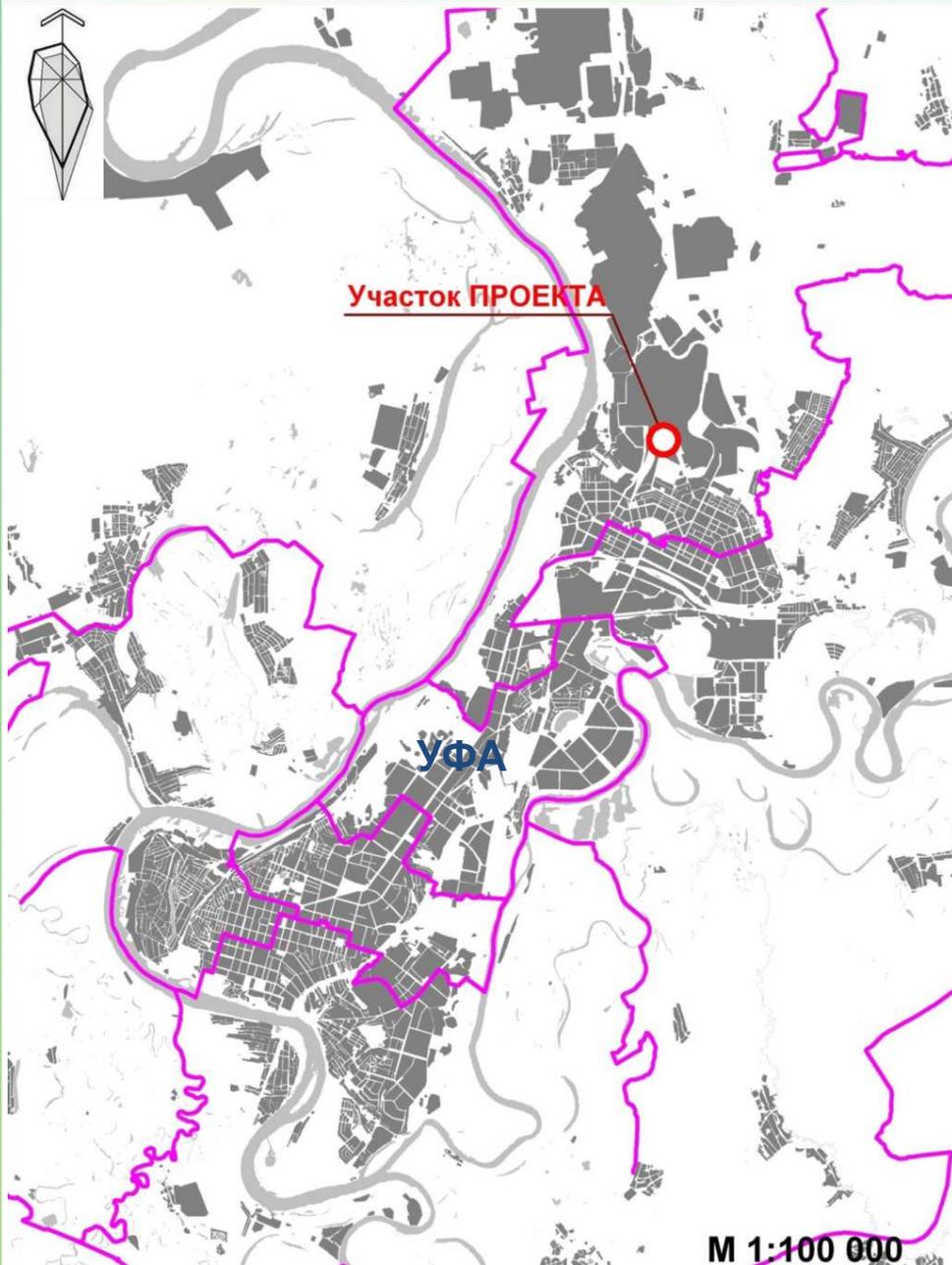
Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

Основные технико-экономические показатели

№	Наименование показателей	Ед.изм.	Площадь
1	Территория проекта межевания:	Га	3,4 / 33652,9
	-территория общего пользования (уличная сеть)	Га/м ²	0,4 / 4249,0
	-территория жилой застройки	Га/м ²	0
	-территория общественно-деловой застройки	Га/м ²	3,0 / 29403,9
2	Протяженность улично-дорожной сети	КМ / М	0,04 / 42,0
3	Протяженность сетей теплоснабжения (реконструируемых)	КМ / М	0,9 / 850,0
4	Количество участков	шт	2
5	Площадь формируемых участков	м ²	751,0
6	Площадь проектируемых сервитутов сетей	м ²	4897,6

Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

Схема расположения элемента планировочной структуры



Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

Схема современного использования территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. (схема совмещения листов)



Условные обозначения

- Граница проекта межевания
- Линии регулирования*
- Красная линия
- Ось улицы

Обозначение инж.сетей, охранных зон и коридоров

- 5.0 м
5.0 м - Ширина коридора и обозначение сетей водоснабжения
- 3.0 м
3.0 м - Ширина коридора и обозначение сетей газоснабжения
- 3.0 м
3.0 м - Ширина коридора и обозначение сетей канализации
- 2.0 м
2.0 м - Ширина коридора и обозначение сетей теплоснабжения
- 1.0 м
1.0 м - Ширина коридора и обозначение эл. кабелей и сетей связи
- 20.0 м
20.0 м - Ширина охранной зоны и обозначение ВЛ-110 кВ (от крайнего провода)

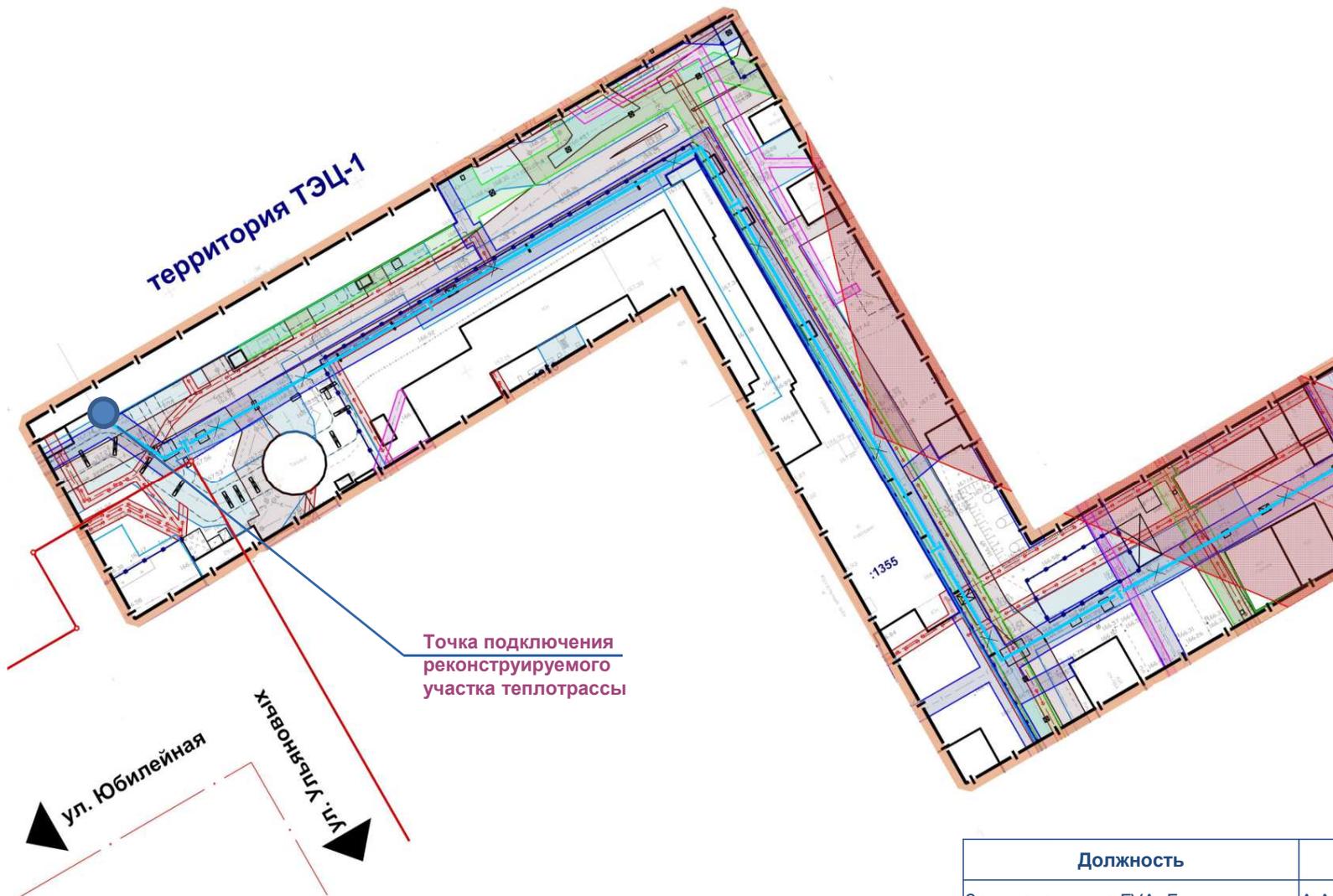


На участке имеются подземные и надземные коммуникации: трассы канализации, теплотрассы, линии связи и электропередач, как действующие так и не действующие.

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.

Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

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

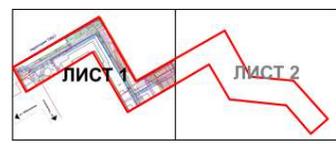


Точка подключения реконструируемого участка теплотрассы

Линия совмещения с листом 2

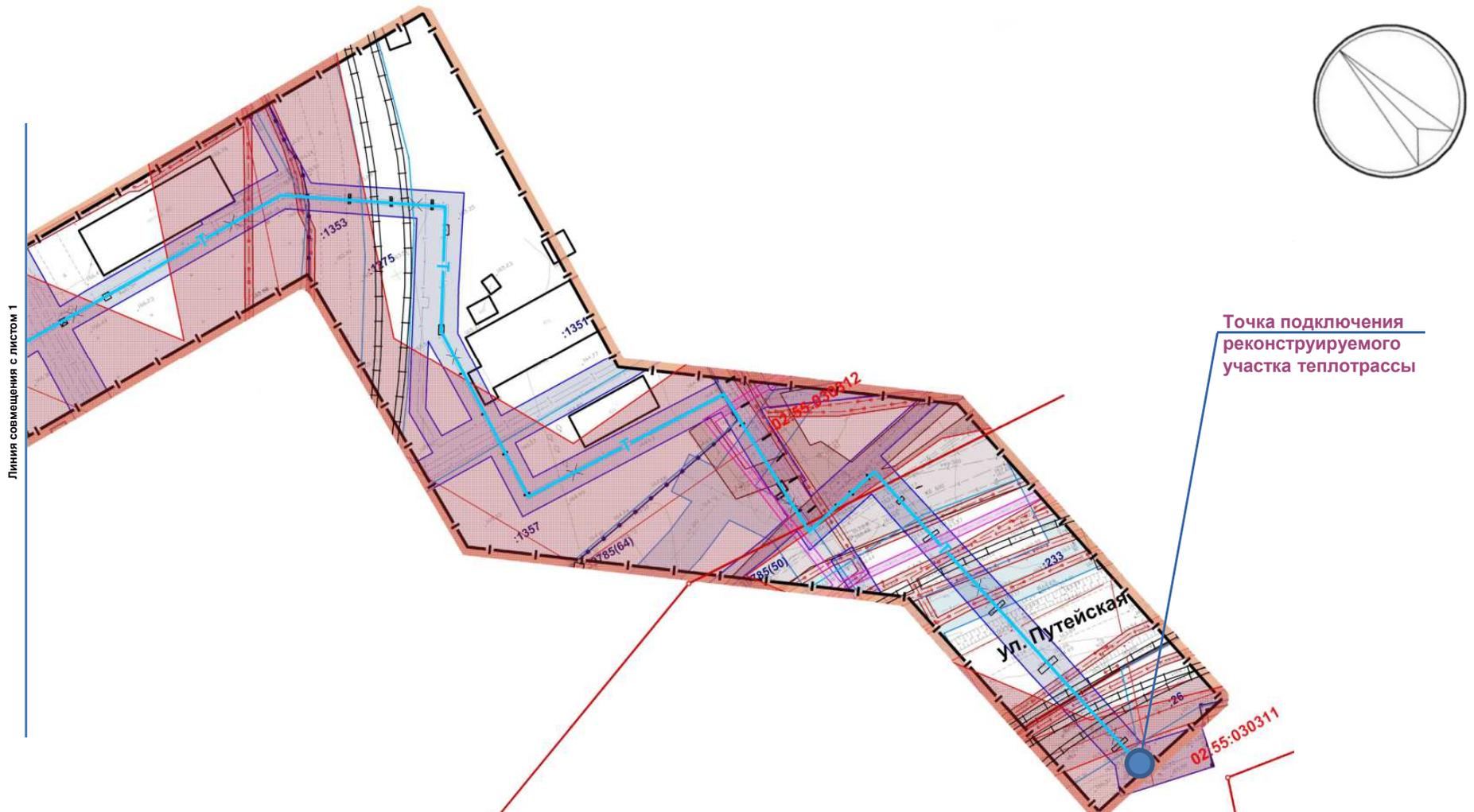
ул. Юбилейная
ул. Ульяновская

Схема компоновки листов



Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

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



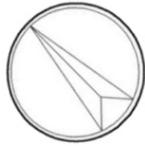
Линия совмещения с листом 1

Точка подключения реконструируемого участка теплотрассы



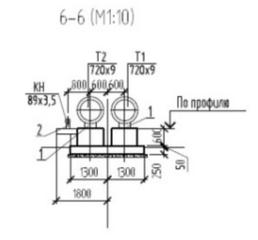
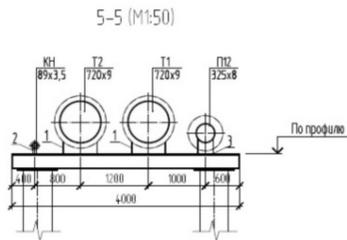
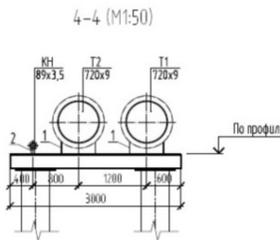
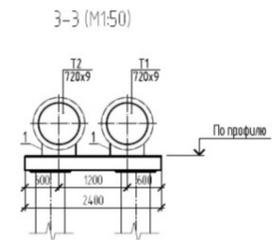
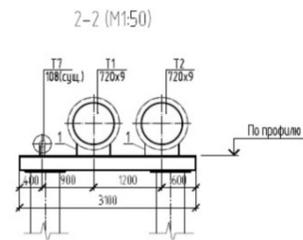
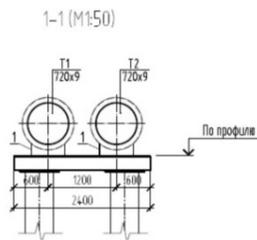
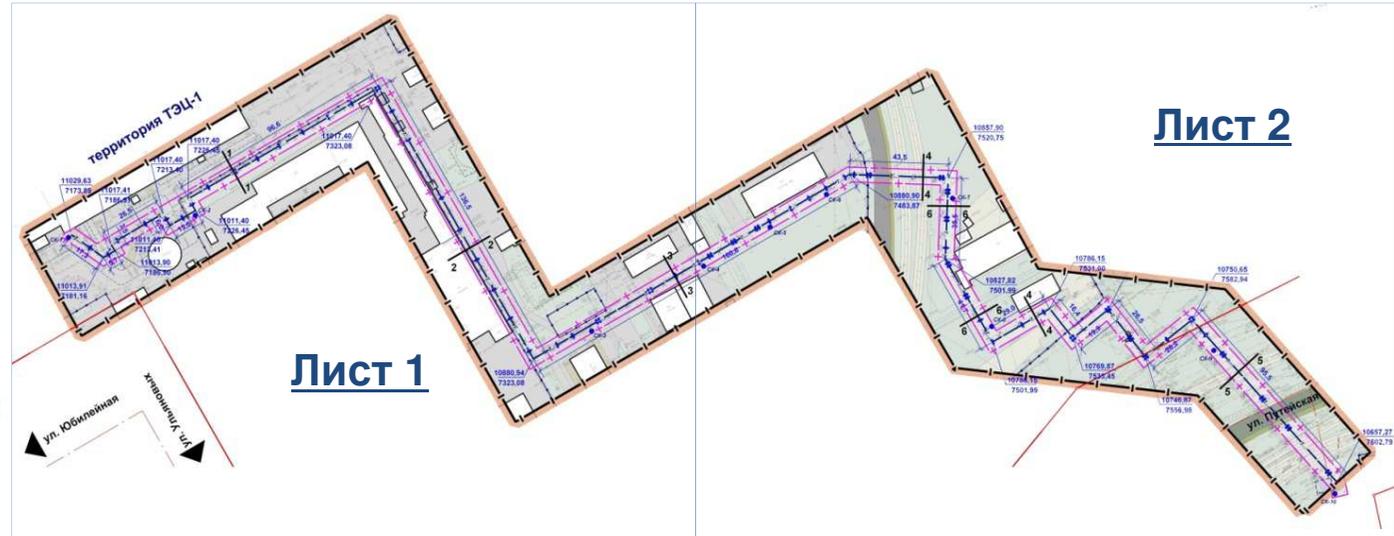
Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

Схема конструктивных и планировочных решений. (схема совмещения листов)



Условные обозначения

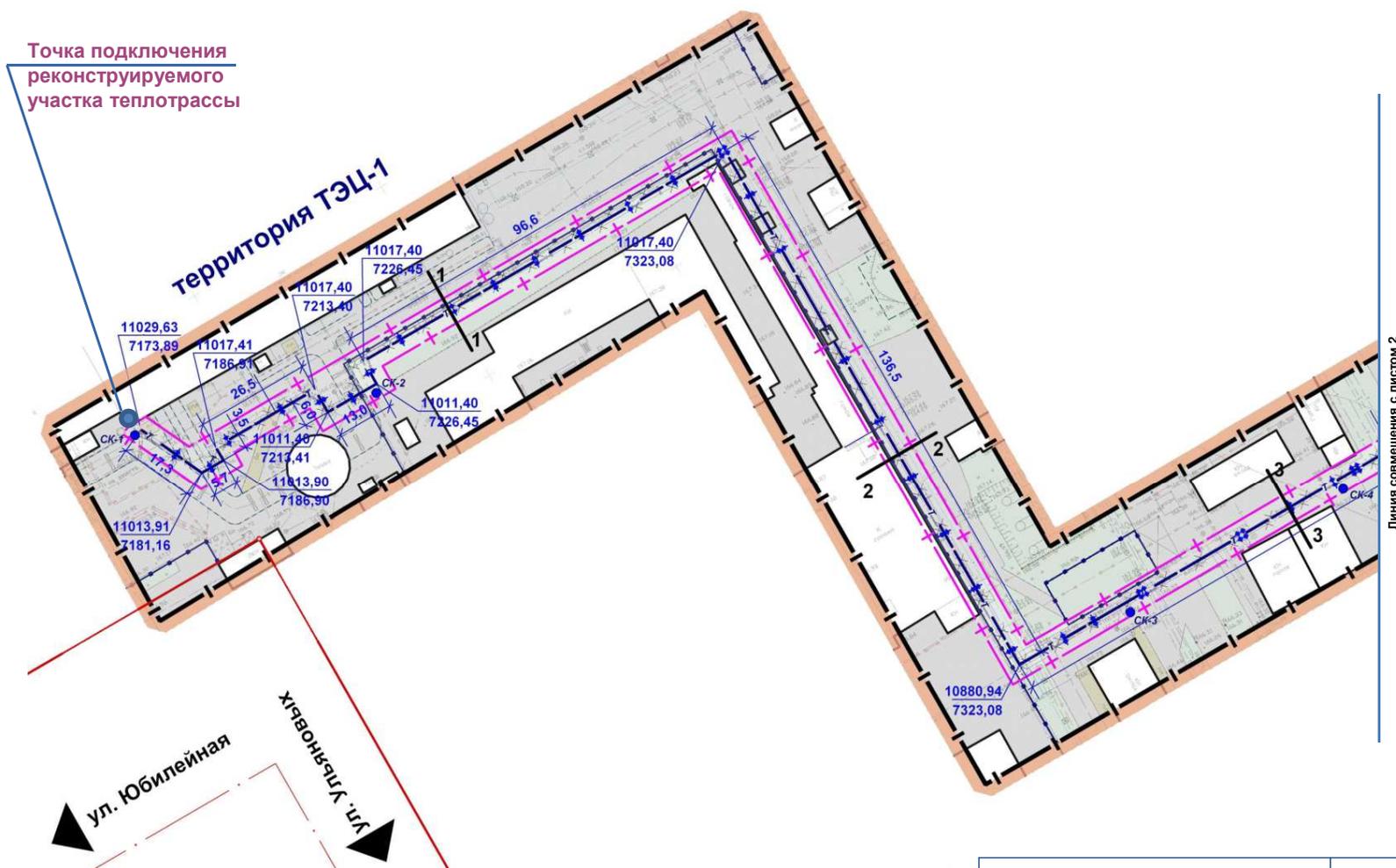
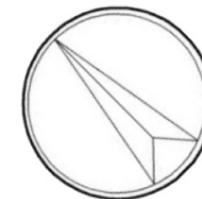
-  - Граница проекта
-  - Линии регулирования
-  - Проектируемый участок теплотрассы
-  СК-6 - Сбросной колодец
-  - Охранная зона теплотрассы



Тепломагистраль располагается на застроенной территории по существующей трассе с небольшими отклонениями необходимыми для обхода существующих коммуникаций и строений. Вынос, перенос или перекладка существующих сетей для строительства проектируемого участка не предусмотрен. Реконструируемый участок предполагается в надземном исполнении на эстакадах с заменой существующих опорных конструкций и демонтажем старых и строительством конструкций в местах изменения трассы

Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:1000



Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:1000

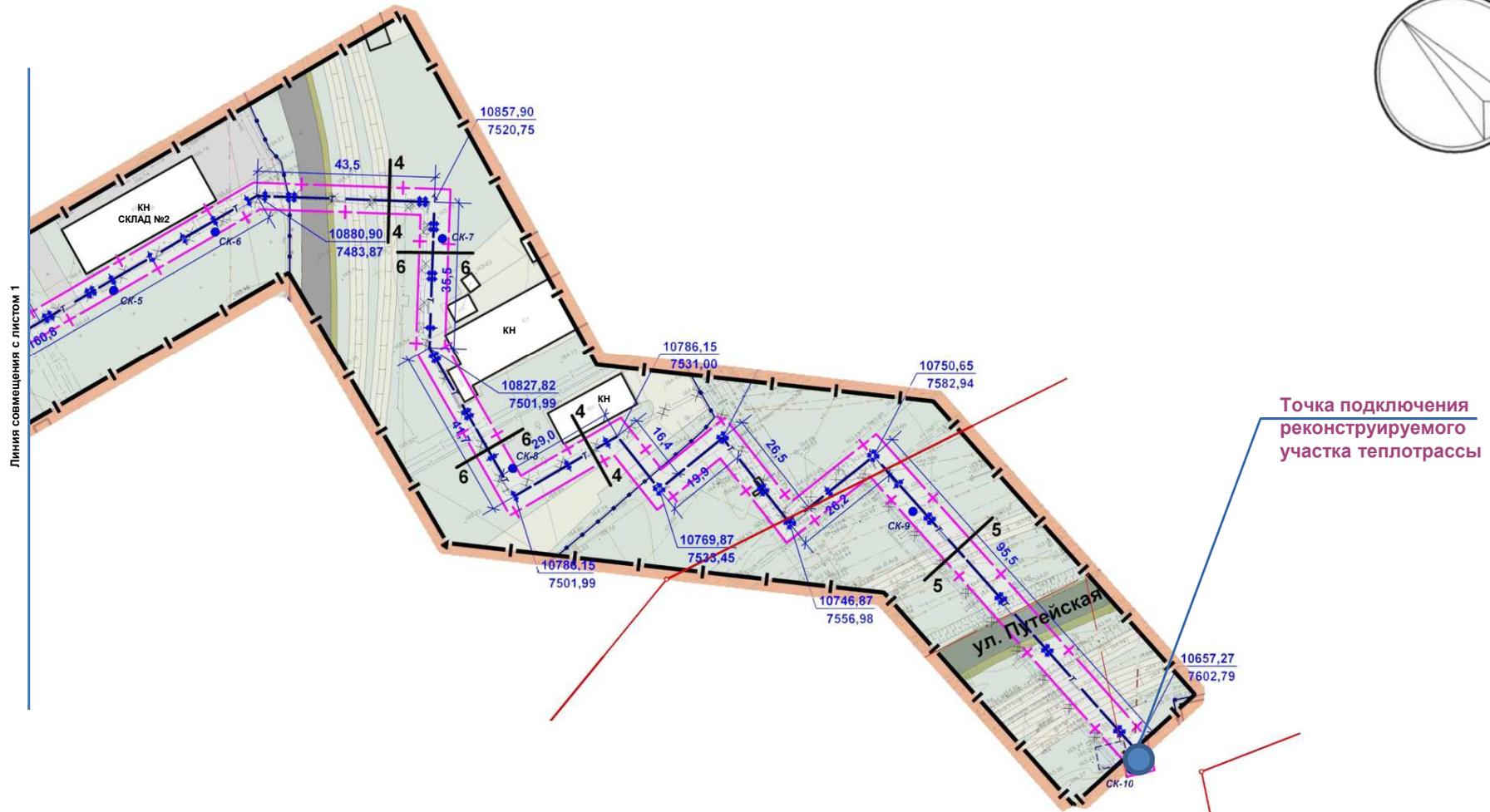
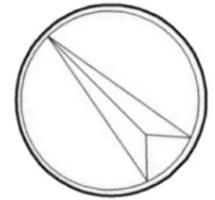
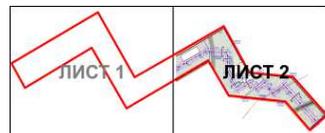
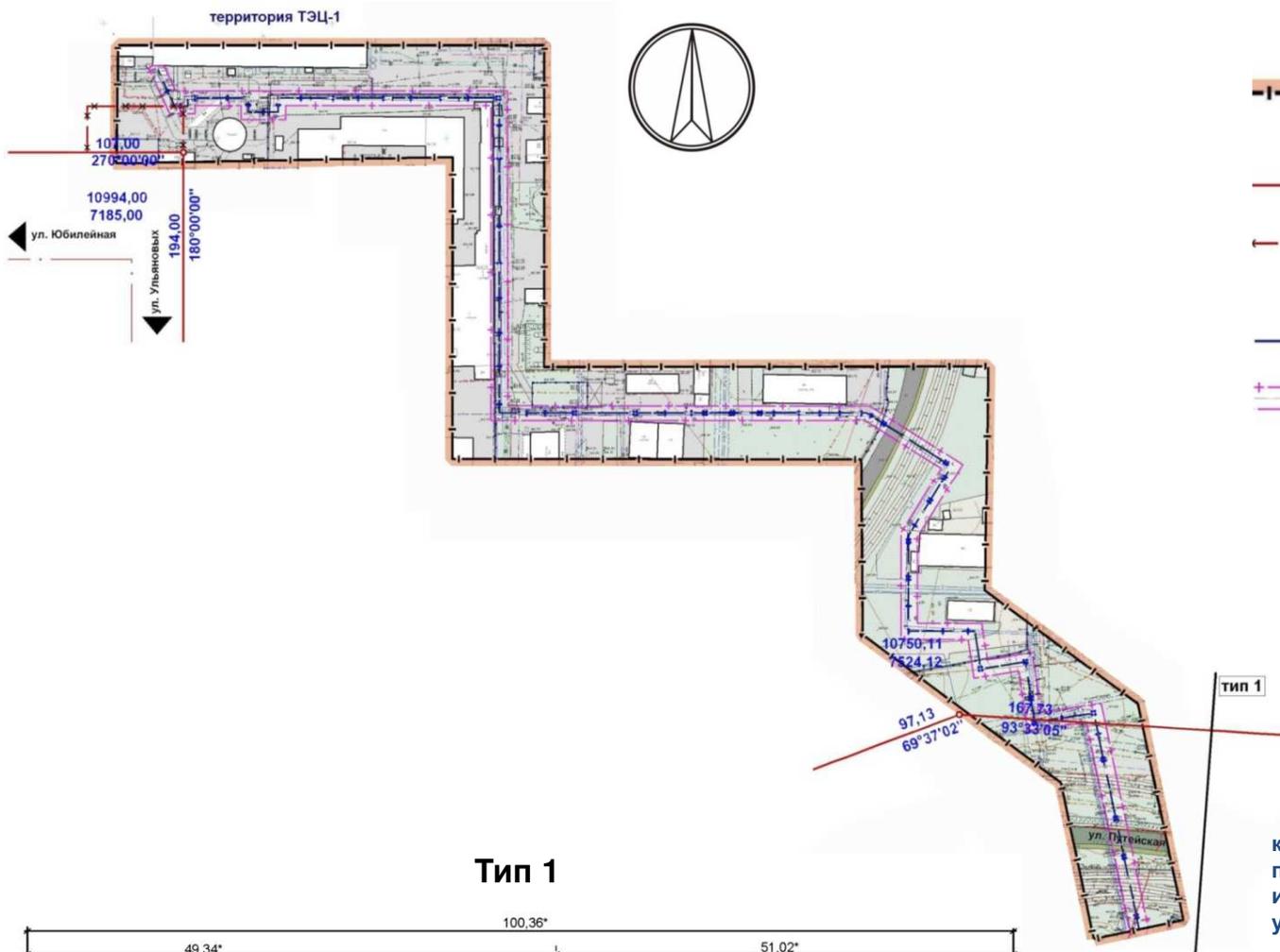


Схема компоновки листов



Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

План красных линий. М 1:2000

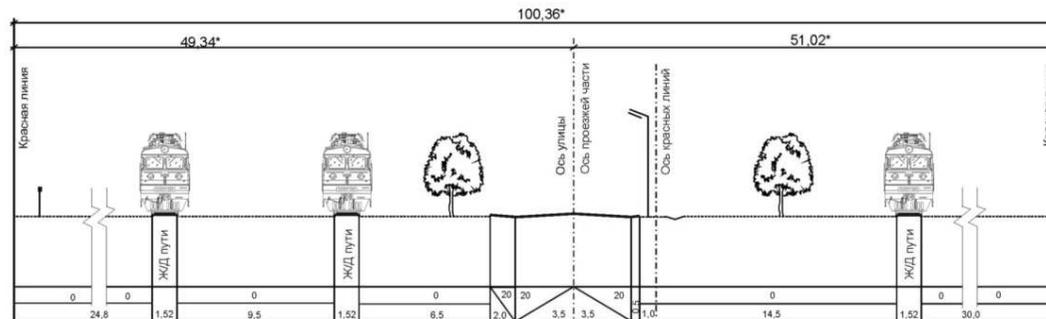


Условные обозначения

- Граница проекта межевания
- Линии регулирования**
- Красные линии предлагаемые проектом
- Красные линии подлежащие изменению
- Проектируемый участок теплотрассы
- Охранная зона теплотрассы

Тип 1

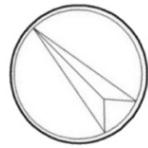
В рамках проекта планировки предусмотрена корректировка действующих красных линий в районе пересечения ул.Ульяновых и ул. Юбилейная. Данное изменение не влияет на параметры улиц и призвано упорядочение красных линий в районе пересечения.



*Представленный поперечный профиль улицы не является типовым и характеризует участок улицы в границах проекта

Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

Разбивочный план межевания. (схема совмещения листов)



Условные обозначения

- Граница проекта
- Линии регулирования
- Охранная зона теплотрассы

02:55:030325 - Граница кадастрового квартала

:100 - Граница существующего участка

1 :ЗУ 1 2
3 4 - Граница, обозначение и поворотные точки формируемого земельного участка



Экспликация участков межевания

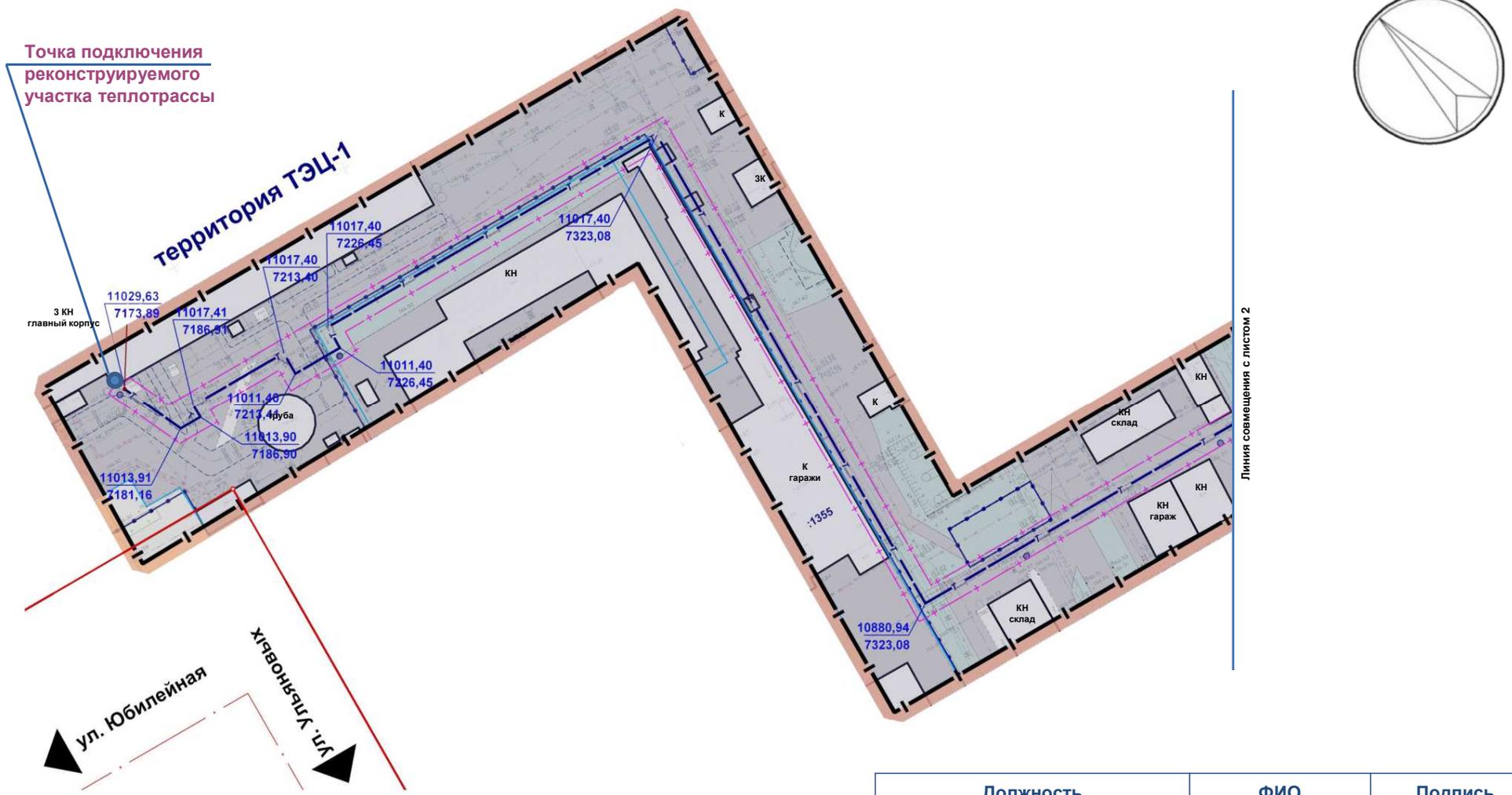
№ уч.	Наименование	Площадь, м2	Назначение земельного участка
ЗУ 1	Земельный участок реконструируемой теплотрассы	667,81	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
ЗУ 2	Земельный участок реконструируемой теплотрассы	83,20	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
	итого:	751,01	

В результате межевания из площади свободных территорий кадастрового квартала сформировано два земельных участка общей площадью 751,01м для прокладки теплотрассы. Границы участка приняты на ширину охранной зоны тепломагистрали с учетом конструкций и сбросных колодцев предусмотренных проектом планировки.

Так как формируемые земельные участки предназначены для реконструкции линейного объекта постановку на кадастровый учет предполагается в нулевой квартал (:000000)

Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:1000



Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:1000

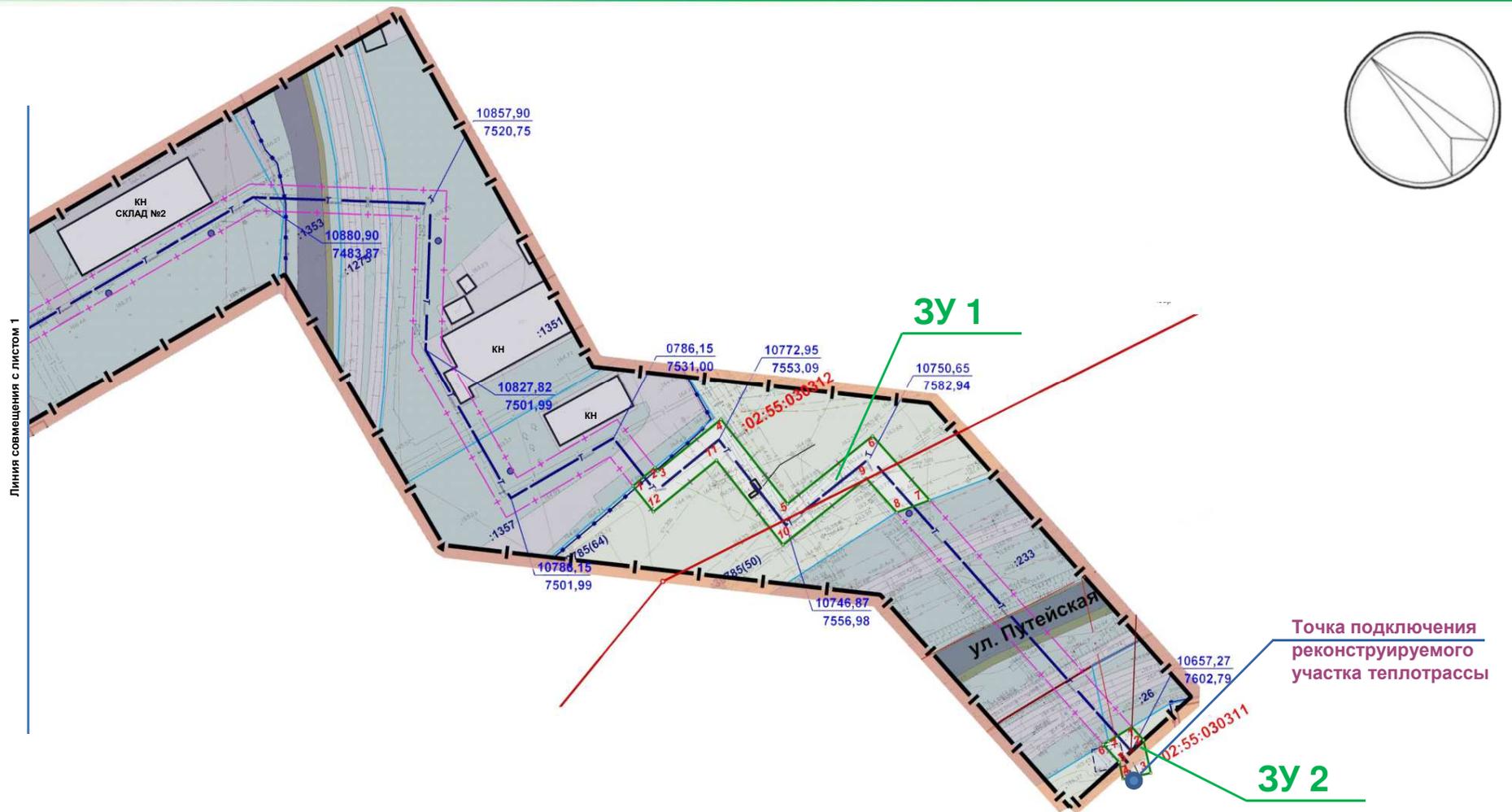
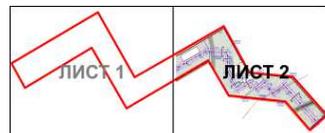


Схема компоновки листов



Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

План границ публичных сервитутов. (схема совмещения листов)



Условные обозначения

- Граница проекта
- Линии регулирования
- Охранная зона теплотрассы
- Граница кадастрового квартала
- Граница существующего участка

- Граница, обозначение и поворотные точки формируемого сервитутов сетей



Экспликация публичных сервитутов

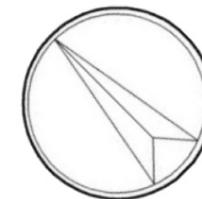
Участки	Назначение	Площадь, м2	Вид разрешенного использования участка
02:55:030311:26	Сервитут сетей	42,09	---
02:55:030312:115	Сервитут сетей	2583,0831	Энергетика
02:55:030312:233	Сервитут сетей	555,3239	Для обеспечения деятельности и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта
02:55:030312:1255	Сервитут сетей	255,1754	под склад, гараж, дом вагон
02:55:030312:1275	Сервитут сетей	79,0200	Для обеспечения деятельности и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта
02:55:030312:1351	Сервитут сетей	500,3790	Для эксплуатации гаража, мастерской столярной
02:55:030312:1353	Сервитут сетей	92,1852	Под автодорогу
02:55:030312:1356	Сервитут сетей	391,6054	Для эксплуатации зданий котельной, механической мастерской и конторы цеха
02:55:030312:1357	Сервитут сетей	398,7366	Для эксплуатации жестяной мастерской, склада

Проектируемый участок расположен границах кадастровых кварталов 02:55:030312

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

Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

План границ публичных сервитутов. М 1:1000



Точка подключения реконструируемого участка теплотрассы

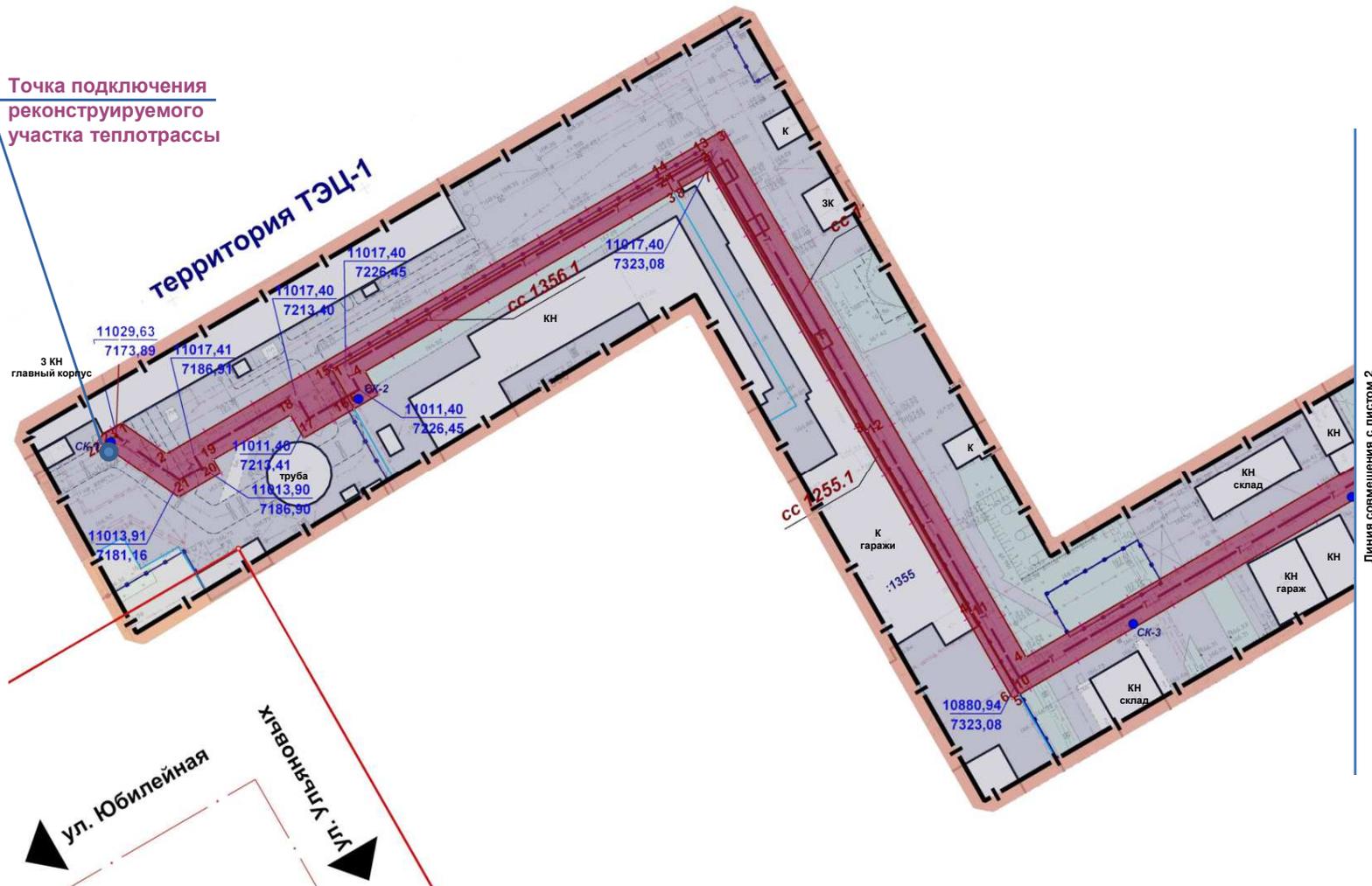
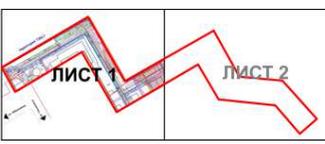


Схема компоновки листов



Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	

План границ публичных сервитутов. М 1:1000

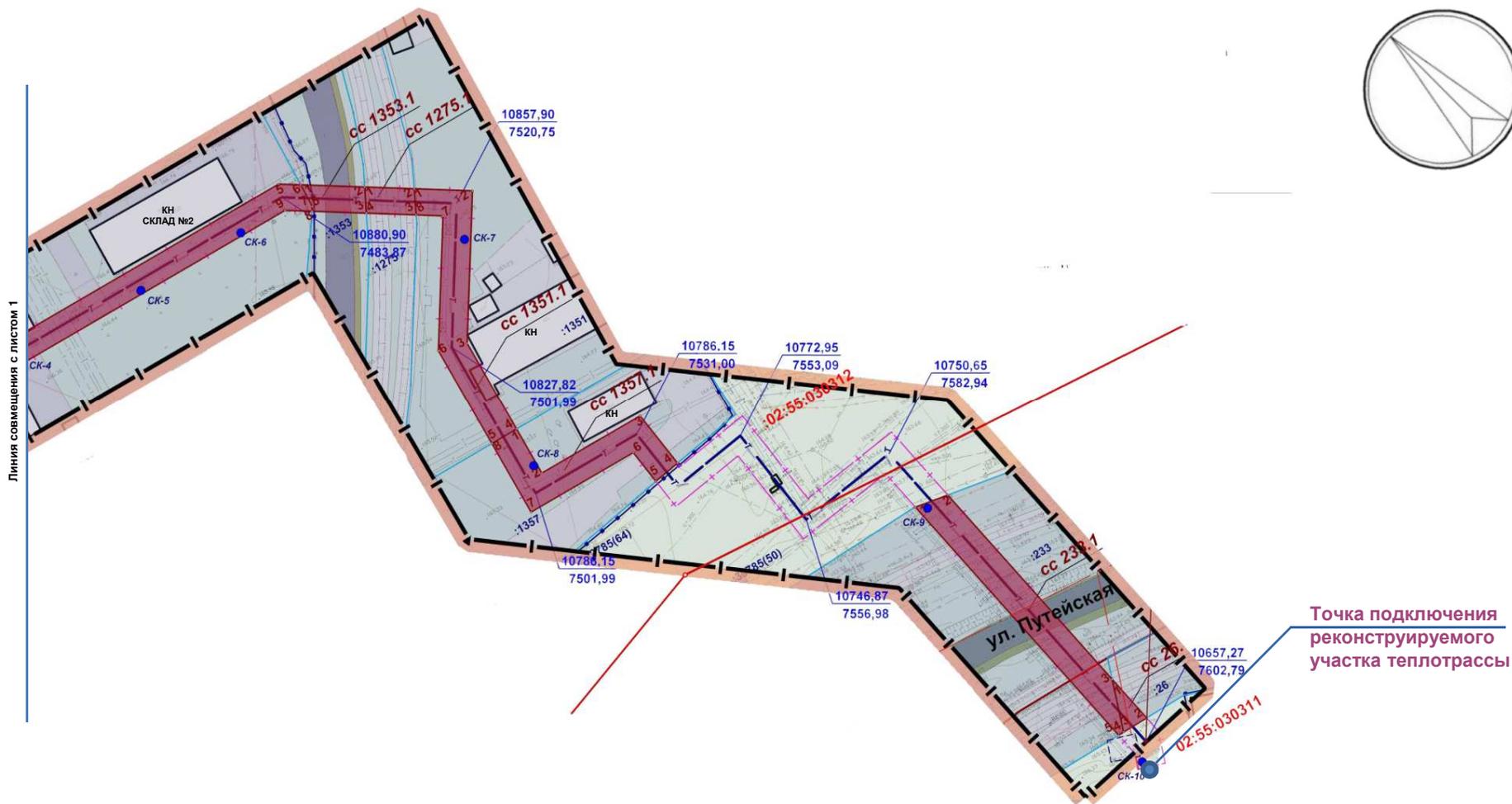
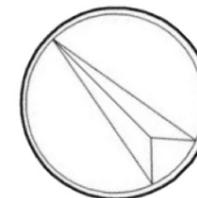
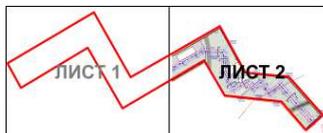


Схема компоновки листов



Должность	ФИО	Подпись
Зам. начальника ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	А.А. Байназарова	
Начальник отдела ИТО ГУАиГ Администрации ГО г. Уфа РБ	Р.Б. Бикшанова	
Главный инженер проекта	К.Н. Козин	
Главный специалист МГП БГП	А.А. Курочкин	