Приложение № 4

к постановлению Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан

№\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.

**Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории микрорайона № 8 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан в части территории севернее пересечения улицы Российской и проспекта Валиди**

**Краткая пояснительная записка**

**I. Положение проектируемого района в плане города. Современное использование территории**

**1.1. Размещение проектируемого района в плане города**

Проектируемый микрорайон №8 расположен в восточной части городского округа город Салават и ограничен: с запада - проспектом Заки Валиди, с севера - микрорайоном №6 Восточного жилого района, с востока - д. Юпитер, с юга - застройкой индивидуальными жилыми домами. Планируемая территория находится в южной части микрорайона №8 севернее пересечения улицы Российской и проспекта Валиди

**1.2. Природные условия**

**1.2.1 Климат**

Климат континентальный, достаточно влажный, лето теплое, зима умеренно холодная и продолжительная. Средняя температура января -13,9°С; минимальная -48,2°С. Средняя температура июля +19,4°С (1993 год), максимальная +39,3°С (2010 год). Среднегодовая температура воздуха +3,6°С. Среднее количество осадков 576 мм.

Ветра преимущественно западные.

Город Салават расположен в низине, что является причиной густых туманов, особенно в зимнее время.

**1.2.2 Инженерно-геологическое районирование**

Инженерно–геологические изыскания по объекту: «Проект планировки и проект межевания микрорайона №8 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан» выполнены ЗАО ПИ «Башкиргражданпроект» в декабре 2014 года, согласно техническому заданию, выданному ЗАО ПИ «Башкиргражданпроект». В целом, территория произведенных изысканий благоприятна для строительства. На основании имеющихся данных территория МР-8 ВЖР отнесена к IV категории по карстоопасности – устойчивой, что благоприятно для строительства любых строений без каких-либо ограничений. В связи с тем, что в пределах площадки изысканий развит процесс подтопления грунтов (с учетом прогнозируемого максимального уровня), при вскрытии котлованов рекомендуется предусмотреть водопонижающие мероприятия.

**1.3 Зоны с особыми условиями использования территории**

Планировочными ограничениями в пределах границ проектирования в настоящее время являются:

- возведённые здания незаконченного строительства блокированных жилых домов в существующей застройке МР-8 ВЖР;

- ул. Российская, пр. Заки Валиди и ул. Цветочная.

**1.4 Современное использование территории**

Территория в границах проектирования свободна от застройки (земли поселений). В пределах проспекта Заки Валиди имеются существующие инженерные сети (линии электропередач, водопровод, газопровод среднего давления).

В соответствии с материалами генерального плана памятники истории, культуры, археологии на рассматриваемой территории отсутствуют.

Полезные ископаемые представлены небольшой полосой залежей ПГС Юпитерского месторождения.

**II. Проектные решения**

**2.1.Архитектурно-планировочные решения**

Основные архитектурно - планировочные решения связаны с приведением территории в соответствие с положениями генерального плана.

Функциональное зонирование не противоречит проекту «Внесение изменений в генеральный план городского округа город Салават». Проектируемая жилая застройка многоквартирная секционного типа. Этажность – от 3 до 4. Предприятия повседневного спроса запроектированы во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов, расположенных вдоль красных линий магистральных улиц МР-8 ВЖР.

Ранее проектом планировки МР 8 было предложено строительство кооперированного здания детского сада с начальной школой. Емкости средней школы учтены в 6 микрорайоне. Проектируемый банно-оздоровительный комплекс включает баню с бассейном, приемный пункт прачечной и химчистки, медпункт, общественные туалеты. Комплекс размещен на стыке районов с разной типологией жилого фонда.

Зеленые насаждения общего пользования представлены приозерным парком, где выделяется спортивный комплекс, центр досуга, а также озеленением жилых кварталов, территорий объектов культурно-бытового обслуживания, коммунальных объектов, улиц.

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры представлена территориями улиц в красных линиях.

**2.2 Жилищное строительство. Население.**

Всего на расчётный срок предлагается построить 96017,58м2 общей площади, в том числе в части территории севернее пересечения улицы Российской и проспекта Валиди 10900м2, всего(1674 квартиры). Средняя жилищная обеспеченность на расчётный срок составит 27,5 м2/чел. с учетом строительства жилья общей площадью 17805,3м2 с нормой жилищной обеспеченности 20 м2/чел (социального), 67412,28м2 с нормой жилищной обеспеченности 30 м2/чел (массового -эконом - класса) и 10800м2 с нормой жилищной обеспеченности 23,2 м2/чел (массового -эконом - класса). Общая численность населения на расчетный срок составит 3565человек.

**2.3 Учреждения и предприятия обслуживания**

Расчет потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания произведен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011 на расчетную численность населения 3,565 тыс. человек.

**2.4.Памятники археологии, истории и культуры**

В соответствии с п. 1 ст. 31 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, до начала землеустроительных, земляных, строительных и иных работ необходимо проводить историко-культурную экспертизу осваиваемых участков.

**2.5. Формирование среды жизнедеятельности инвалидов**

Общее количество мест специальных групп квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых, а также для инвалидов на креслах-колясках и их семей в проектируемом районе составляет 39 квартир на расчетный срок.

При проектировании зданий, сооружений и элементов благоустройства необходимо руководствоваться положениями СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидови других маломобильных посетителей».

**2.6. Благоустройство и озеленение территории**

Система озеленения в границах проекта планировки является составной частью единого озелененного пространства города и тесно связана с планировочной структурой района.

В систему озеленения входят: озеленение улиц, скверы, бульвары; озеленение жилых кварталов, территорий школ детских садов, территорий общественных и коммунально-складских предприятий.

Благоустройство внутридворовых пространств и объектов обслуживания запроектировано в соответствии с требованиями РНГП.

**2.7. Улично-дорожная сеть и транспорт**

Проектом предусмотрена единая система транспорта в увязке с планировочной структурой города, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами, а также учитывающая существующую сохраняемую застройку на прилегающих территориях.

Плотность уличной сети составляет 11,7 км/км2.

Общая протяженность улиц в границах ПП составит 3759 метров.

Движение общественного транспорта в пределах расчетного срока осуществляется по магистральным улицам пр. З. Валиди и № 2.

Перекрестки на пересечении магистральных улиц регулируемые, оборудованы светофорами. Проектом также предлагается регулируемое движение с установкой светофоров на пересечении улиц № 1 и № 2 для обеспечения безопасного перехода школьникам.

Пешеходное движение организовано по уличным тротуарам и пешеходным дорожкам.

Всего в границах проектирования размещено 1184 машино - мест во всех типах стоянок.

**2.8. Пожарная безопасность**

В соответствии с проектом «Внесение изменений в генеральный план городского округа город Салават Республики Башкортсотан» пожарное депо на 27 автомобилей размещено в коммунальной зоне, примыкающей к западной границе жилого района «Южный» в соответствии с нормативным временем прибытия по техническому регламенту (10 минут для городов).

**III. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды**

Архитектурно - планировочное решение проектируемого района основано на комплексной оценке существующего состояния городской среды.

Источником загрязнения и шума на данной проектируемой территории является автомобильный транспорт.

В пределах границ проектирования и на сопредельных территориях имеются следующие планировочные ограничения:

- полезные ископаемые представлены небольшой полосой залежей ПГС Юпитерского месторождения в юго-восточной части микрорайона;

* зона 1% затопления паводковыми водами;
* охранные зоны от воздушной ЛЭП кВ

В южной части расположено озеро. Водоохранная и прибрежная зоны составляют 50 метров, береговая полоса - 5метров.

Проектом предусматриваются водоохранные мероприятия, направленные на улучшение санитарного состояния и предотвращения дальнейшего загрязнения поверхностных вод.

Проектом предусмотрено 100% канализование проектируемого микрорайона с обязательной очисткой загрязненных сточных вод перед выпуском.

Поверхностный сток предлагается перехватить системой ливневой канализации, а сток с нагорной канавы принимать в озеро, с увеличенным зеркалом воды после очистки на локальных очистных сооружениях типа «дамба», запроектированных на стыке с улицей Заки Валиди.

Планировочные решения.

1. Параметры улиц запроектированы в соответствии с их классификацией.

2. Строительство жилых зданий запроектировано вне санитарно-защитных зон существующих и проектируемых объектов.

3. Создана единая система озеленения, включающая озелененные улицы, скверы, бульвары, озеленение территорий жилых кварталов, коммунальных зон, территорий общественных учреждений.

4. Инженерная подготовка и вертикальная планировка организовывает отвод поверхностных вод, защищает территорию от подтопления и затопления.

5. Защита от шума достигается за счет озеленения улиц, установления линии застройки, использования шумозащитных конструкций.

Инженерно-технические мероприятия:

- совершенствование технологических процессов, внедрение малоотходных технологий на всех предприятиях городского округа;

- обеспечение технической надежности и максимальной эффективности водозаборных и водопроводных сооружений, исключающих потери воды в сетях, своевременный ремонт сетей;

- внедрение водосберегающих технологий и оборудования;

- установление всем предприятиям лимита водопотребления и водоотведения с соответствующей платой для оперативного контроля за качеством потребляемой и отводимой воды.

Организационные меры:

- контроль за работой автотранспорта;

- мониторинг состояния окружающей среды;

- соблюдение мероприятий Программы управления отходами.

**3.2 Санитарная очистка и мусороудаление**

Вывоз ТБО осуществляется на реконструируемый полигон городского округа город Стерлитамак после сортировки и уплотнения на собственной мусороперегрузочной, мусоросортировочной станции. Мусор из домовладений удаляют путем вывоза специальным транспортом по системе планово-регулярной очистки не реже чем через 1-2 дня.

Проектом предлагается:

- организация раздельного сбора пищевых и непищевых отходов;

- организация раздельного сбора отходов бумаги (картона), древесины, полимеров (полиэтилена), металлолома, автошины, стеклобоя;

- создание приемных пунктов вторичного сырья в коммунальных зонах;

- создание органами местного самоуправления условий, в том числе и экономических, стимулирующих раздельный сбор отходов.

**VI. Основные технико-экономические показатели**

Таблица № 8.1

| №  п/п | Наименование  показателей | Ед. измер. | Расч. срок. 2025г. |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 6 |
| **1** | **Территория** |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 33,4 |
|  | В том числе территории: |  |  |
|  | - жилых зон | га | 14,72 |
|  | Из них многоэтажная застройка | га | 13,43 |
|  | - объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения) | га | 0,8 |
|  | - рекреационных зон | га | 7,3 |
|  | - зон инженерной и транспортной инфраструктур | га | 8,47 |
|  | - коммунальных зон | га | 1,3 |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта | га | 1,3 |
| 1.3 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего | га | 15,98 |
|  | Из них: |  |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | 6,0 |
|  | - улицы, дороги, проезды, площади | га | 8,97 |
| 1.4 | Коэффициенты:  плотности застройки  застройки: | %  % | 2,08  0,93 |
| 1.5 | Из общей территории:  - земли муниципальной собственности  - земли частной собственности | га  га | 20,61  13,92 |
|  |  |  |  |
| **2** | **Население** |  |  |
| 2.1 | Численность населения | Тыс.чел | 3,565 |
| 2.2 | Плотность населения | Чел./га | 230 |
|  |  |  |  |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов | Тыс.м2 общ. площ. квартир | 96,017 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки | этаж | 4,7 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | Тыс.м2 общ. площ. квартир | - |
| 3.4 | Новое жилищное строительство - всего | --׀׀-- | 96,017 |
|  | В том числе многоэтажное-5эт | --׀׀-- |  |
|  |  |  |  |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения — всего/1000 чел. | мест | 184/50 |
| 4.2 | начальная школа — всего/1000 чел. | мест | 115/32 |
| 4.3 | Аптеки | объектов | 1 |
| 4.4 | Раздаточные пункты детской молочной кухни | м2 | 50 |
| 4.5 | Предприятия розничной торговли — всего/1000 чел. | М2 торг.площ. | 400/127 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания — всего/1000 чел. | Пос.мест | 25/7,96 |
| 4.7 | Предприятия бытового обслуживания населения — всего/1000 чел. | Раб.мест | 6/1,91 |
| 4.8 | Учреждения культуры и искусства — всего/1000 чел. | м2 | 220/70 |
| 4.10 | Физкультурно-спортивные сооружения — всего/1000 чел. | М2 площ.пола | 220/70 |
| 4.11 | Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:  - баня  - ЖЭУ  - прачечная самообслуживания  - химчистка самообслуживания | Мест  объект  кг белья/см  кг вещей/см | 16  1  32  12,8 |
| 4.12 | Кредитно-финансовые учреждения:  - отделение банка  - отделения и филиалы Сбербанка | объект  объект | 1  1 |
| 4.13 | Предприятия связи | объект | 1 |
| 4.14 | Центр досуга — всего/1000 чел. | Посещений | 250/80,6 |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети - всего | км | 4,359 |
|  | В том числе магистральные улицы | км |  |
|  | Из них:  - общегородского значения регулируемого движения | км | 0,699 |
|  | - районного значения | км | 1,271 |
|  | Улицы и проезды местного значения | км | 2,389 |
| 5.2 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта | км | 1,37 |
| 5.3 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей | Маш.-мест | 1184 |
|  | В том числе: |  |  |
|  | - постоянного хранения  - временного хранения | Маш.-мест  маш.-мест | 890  294 |
|  |  |  |  |
| 6 | **Инженерное оборудование и благоустройство территории** |  |  |
| 6.1 | Водопотребление - всего | Тыс.м3/сут. | 1,09 |
| 6.2 | Водоотведение - всего | Тыс.м3/сут. | 1,09 |
| 6.3 | Электропотребление (без учета промышленных предприятий) | кВт | 1830 |
| 6.4 | Расход газа | млн. м3/год | 6,79 |
| 6.5 | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение | Гкал/час | 13,2 |
| 6.6 | Телефонизация | абонентов | 1840 |
|  | Инженерная подготовка территории:  - подсыпка грунта  - строительство нагорной канавы  - благоустройство озера | Тыс.м3  м  Тыс.м3 | 381  690  14 |
|  |  |  |  |
| **7** | **Охрана окружающей среды** |  |  |
| 7.1 | Количество твердых бытовых отходов | Тыс.тонн/год | 1,0 |
|  | В том числе утилизируемых | Тыс.тонн/год | 0,43 |
| 8 | **Ориентировочная стоимость строительства** |  |  |
| 8.1 | Всего | Млн руб. | 6241 |
|  | В том числе:  - жилищное строительство  - культурно-бытовое строительство  - инженерное обеспечение и улично-дорожная сеть  - Инженерная подготовка территории и экологические мероприятия | Млн руб.  Млн руб.  Млн руб.  Млн руб. | 2962  1483  1476  320 |

**Технико-экономические показатели по проекту межевания**

Площадь территории межевания – 24,29 га

Количество земельных участков - 36

Управляющий делами

Администрации С.А. Евграфов