Приложение № 4

к постановлению Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан

№\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016г.

**Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории микрорайона «Западный» городского округа город Салават Республики Башкортостан**

**Краткая пояснительная записка**

**Введение**

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Западный» городского округа город Салават Республики Башкортостан разработан по заказу отдела строительства, транспорта и связи Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан.

### Основание для проектирования — статьи 41-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановление Администрации городского округа город Салават РБ от 13.04.2015г. № 814-п «О разработке проектной документации по планировке территории микрорайона «Западный» городского округа город Салават Республики Башкортостан».

### Проект выполнен в соответствии с муниципальным контрактом № 20536 от 02.09.2015 г. и техническим заданием на разработку проектной документации по планировке территории. Площадь проектирования уточняется проектом.

### Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

### Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

### Проект рассчитан на реализацию до 2025 года.

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

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

Проектируемый микрорайон «Западный» расположен в западной части городского округа город Салават и ограничен :с запада- садовыми участками и кладбищем, с севера- 116 кварталом, с востока и юга - садовыми участками.

Площадь уточняется проектом.

**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.

**1.2.2 Инженерно-геологические условия строительства**

В соответствии с картой инженерно-геологических условий строительства, пригодность территории для промышленного и гражданского наземного строительства определена как относительно благоприятная, с небольшими неблагоприятными для строительства участками. Сложность инженерно-геологических условий - простые. Выположенный рельеф, преобладающие уклоны земной поверхности менее 10%. Основанием являются преимущественно элювиально - делювиальные суглинки с допустимой нагрузкой до 3,5 кГс/ см2. Подземные воды-1,5-12м.

**1.3 Зоны с особыми условиями использования территории**

Планировочными ограничениями в пределах границ проектирования в настоящее время являются:

- технические коридоры инженерных коммуникаций (водоводы d 600мм, теплотрасса на примыкающей с запада территории, воздушная линия ЛЭП-110 кВт на примыкающей с юга территории);

- санитарно-защитные зоны от прилегающих промышленных предприятий, кладбища и существующей АЗС.

**1.4 Современное использование территории**

Территория в границах проектирования свободна от застройки (земли поселений). На территории микрорайона имеется АЗС. Также территорию пересекают три магистральных водовода диаметром 600 и 225 мм. С юга к проектируемой территории примыкает воздушная линия ЛЭП-110 кВт, с запада- теплотрасса. Территорию пересекает магистральная автомобильная дорога, связывающая селитебные территории городского округа с промышленными предприятиями.

В центральной части территории имеется небольшой участок зеленых насаждений.

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

**Глава II. Проектные решения**

**2.1.Архитектурно-планировочные решения**

Архитектурно-планировочное решение продиктовано следующими факторами:

- действующим генеральным планом городского округа город Салават;

- природными условиями;

- планировочными ограничениями.

Проектируемые улицы и дороги обеспечивают связь микрорайона «Западный» со всеми частями города и протрассированы с учетом существующих коридоров сетей и существующих улиц Красноармейская и Космонавтов. Проектируемая улица в продолжении улицы Красноармейская до улицы Индустриальная обеспечит связь с южной промышленной и жилой зонами.

Проектом планировки запроектированы следующие функциональные зоны:

- зона жилой застройки;

- зона общественной застройки;

- коммунальная зона;

- зона зеленых насаждений общего пользования;

- зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проектируемая жилая застройка малоэтажная усадебного типа с приквартирными участками 1000м2. Этажность – до 3.

Предприятия обслуживания населения- торговый центр, центр досуга, поликлиника запроектированы вдоль красных линий магистральных улиц. Здесь же запроектированы банно-оздоровительный комплекс, ЖЭО, открытые автостоянки индивидуального транспорта.

Проектом предложено строительство детского сада на 93 места и общеобразовательной школы на 267 мест в районе отдаленном от магистральных улиц.

Зеленые насаждения общего пользования представлены парком в районе существующей лесной колки, где выделяется комплекс открытых спортивных площадок, 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.**

На проектируемой территории запроектирована малоэтажная индивидуальная застройка с приквартирными участками 1000м2, 1-3 этажей

Всего на расчётный срок предлагается построить 80,01 тыс.м2 общей площади жилых домов (621 квартира).

Средняя жилищная обеспеченность на расчётный срок составит 42,9м2/чел.

Общая численность населения на расчетный срок составит 1863 человека.

**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 1,855 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.

В соответствии с реестром памятники истории, культуры, археологии на рассматриваемой территории отсутствуют.

Отдел по охране культурного наследия министерства культуры РБ рекомендует провести сплошное натурное обследование территории в связи с высокой вероятностью обнаружения объектов культурного наследия.

**2.5. Формирование среды жизнедеятельности инвалидов**

Основным принципом формирования среды жизнедеятельности маломобильных групп населения является создание условий для обеспечения физической, пространственной и информационной доступности объектов и комплексов различного назначения (жилых, социальных, производственных, рекреационных, транспортно-коммуникационных и др.), а также обеспечение безопасности и комфортности городской среды.

При проектировании зданий, сооружений и элементов благоустройства на следующих стадиях необходимо руководствоваться положениями СП 59.13330.20122 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения».

**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.

Для озеленения рекомендуется местный ассортимент древесно-кустарниковых пород.

К работам по благоустройству территории жилого района относятся:

- строительство улиц и дорог по нормативным параметрам, соответствующим данной категории, а именно: соблюдение продольных уклонов проезжих частей улиц, возведение твердых покрытий тротуаров соответствующей ширины;

- возведение подпорных стен, пандусов, лестниц с поручными в местах перепада рельефа;

- строительство открытых автостоянок;

- благоустройство внутридворовых пространств и объектов обслуживания в соответствии с требованиями СНиП.

**2.7 Улично-дорожная сеть и транспорт**

Решение транспортного обеспечения проектируемой территории основано на положениях проекта "Внесение изменений в генеральный план городского округа город Салават РБ".

Проектом предусмотрена единая система транспорта в увязке с планировочной структурой города, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами.

Плотность уличной сети составляет 14,5 км/км2.

Движение общественного транспорта в пределах расчетного срока осуществляется по магистральным улицам Космонавтов и Красноармейской.

Пешеходное движение организовано по уличным тротуарам и пешеходным дорожкам.

Уровень автомобилизации принят на расчетный срок - 343 автомобилей на 1000 жителей. Общее количество автомобилей на расчетный срок составит: 1,863х 343= 639 машино-мест. Открытых автостоянок размещено на 51 место.

**2.8. Пожарная безопасность**

При разработке документов территориального планирования городского округа город Салават должны выполняться требования пожарной безопасности, изложенные в Федеральном законе Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

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

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

Статьёй 8 Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предусмотрено право каждого гражданина на благоприятную среду обитания, факторы которой не оказывают вредного воздействия на человека.

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

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.

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.

**Глава VII 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 | 104 |
|  | В том числе территории: |  |  |
|  | - жилых зон | га | 63,3 |
|  | Из них многоэтажная застройка | га | 0 |
|  | - объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | га | 2,9 |
|  | - рекреационных зон | га | 1,84 |
|  | - зон инженерной и транспортной инфраструктур | га | 33,56 |
|  | - Коммунальных зон | га | 0,9 |
|  | -санитарно-защитных зон | га | 1,5 |
| 1.3 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего | га | 35,4 |
|  | Из них: |  |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | 1,84 |
|  | - улицы, дороги, проезды, площади | га | 33,56 |
| 1.4 | Коэффициенты:  плотности застройки  застройки: | %  % | 0,4  0,2 |
|  | Из общей территории:  - земли муниципальной собственности  - земли частной собственности | га  га | 40,7  63,3 |
| **2** | **Население** |  |  |
| 2.1 | Численность населения | Тыс.чел | 1,863 |
| 2.2 | Плотность населения | Чел./га | 18 |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов | Тыс.м2 общ. площ. квартир | 80,01/621 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки | этаж | 1,5 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | Тыс.м2 общ. площ. квартир | - |
| 3.4 | Новое жилищное строительство - всего | --׀׀-- | 74,2/618 |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения — всего/1000 чел. | мест | 93/50 |
| 4.2 | общеобразовательная школа — всего/1000 чел. | мест | 267/144 |
| 4.3 | Аптеки | объектов | 1 |
| 4.4 | Раздаточные пункты детской молочной кухни | м2 | 10 |
| 4.5 | Предприятий розничной торговли — всего/1000 чел. | М2 торг.площ. | 186/100 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания — всего/1000 чел. | Пос.мест | 15/8 |
| 4.7 | Предприятия бытового обслуживания населения — всего/1000 чел. | Раб.мест | 4/2 |
| 4.8 | Учреждения культуры и искусства — всего/1000 чел. | Посетит. место | 150/80 |
| 4.19 | Физкультурно-спортивные сооружения — всего/1000 чел. | М2 площ.пола | 130/70 |
| 4.11 | Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:  - баня  - ЖЭУ  приемный пункт прачечной и химчистки | Мест  объект  кг белья/см  кг вещей/см | 9  1  7,5  18,6 |
| 4.12 | Кредитно-финансовые учреждения:  - отделение банка  - отделения и филиалы сбербанка | Объект  объект | 1  1 |
| 4.13 | Предприятия связи | Объект | 1 |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети - всего | км | 15,09 |
|  | В том числе магистральные улицы | км | 2,15 |
|  | Из них:  - общегородского значения регулируемого движения | км | 1,57 |
|  | - районного значения | км | 0,58 |
|  | Улицы и проезды местного значения | км | 12,94 |
| 5.2 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта | км | 2,15 |
| 5.3 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей | Маш.-мест | 672 |
|  | В том числе: |  |  |
|  | - постоянного хранения  - временного хранения | Маш.-мест  маш.-мест | 621  51 |
|  |  |  |  |
| 6 | **Инженерное оборудование и благоустройство территории** |  |  |
| 6.1 | Водопотребление - всего | Тыс.м3/сут. | 0,39 |
| 6.2 | Водоотведение - всего | Тыс.м3/сут. | 0,39 |
| 6.3 | Электропотребление (без учета промышленных предприятий) | кВт | 948,02 |
| 6.4 | Расход газа | млн. м3/год | 3,6 |
| 6.5 | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение | Гкал/час | 2,49 |
| 6.6 | Телефонизация | абонентов | 724 |
| 6.7 | Инженерная подготовка территории:  - подсыпка грунта | Тыс.м3 |  |
|  |  |  |  |
| **7** | **Охрана окружающей среды** |  |  |
| 7.1 | Количество твердых бытовых отходов | Тыс.тонн/год | 528,7 |
|  | В том числе утилизируемых | Тыс.тонн/год | 185 |
| 8 | **Ориентировочная стоимость строительства** |  |  |
| 8.1 | Всего | Тыс.руб. | 4224 |
|  | В том числе:  - жилищное строительство  - культурно-бытовое строительство  - инженерное обеспечение и улично-дорожная сеть  - Инженерная подготовка территории и экологические мероприятия | Тыс. руб.  Тыс. руб.  Тыс. руб.  тыс. руб. | 2226  1113  501  384 |

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов