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 «Юлдашево» городского округа город Салават Республики Башкортостан**

**Краткая пояснительная записка**

**Введение**

Проект планировки и проекта межевания МР-6,8 ЖР «Юлдашево» 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 Республики Башкортостан от 25.01.2016 г. №112-п «О разработке проектной документации по планировке территории микрорайонов №6 и №8 жилого района «Юлдашево» городского округа город Салават Республики Башкортостан»

Проект выполнен в соответствии с муниципальным контрактом № 21-07/16 от 18.07.2016 г. и техническим заданием на разработку проектной документации по планировке территории. Площадь проектирования 117,0 га.

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 2026 года.

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

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

Проектируемая территория расположена в МР – 6,8 ЖР «Юлдашево» городского округа город Салават Республики Башкортостан. Микрорайоны №6 и №8 жилого района «Юлдашево» расположены в юго-восточной части г.Салавата, ограничены с запада, севера и юга землями Мелеузовского района, в востока улицей Заки Валиди. На территории микрорайонов №6 и №8 жилого района «Юлдашево» имеются озера, болота, лесопосадки, лесные массивы. Также на территории МР-6,8 ЖР «Юлдашево» запроектирована оградительная дамба от поверхностных вод. Площадь проектируемого участка: 117,0 га

**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. Из неблагоприятных процессов и явлений в пределах участка выделяется наличие заболоченных участков, приуроченных к небольшим озерам, предположительно старичного происхождения.

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

- оградительная дамба,

- водоохранная зона от озера.

**1.4 Современное использование территории**

В настоящее время проектируемая территория микрорайонов №6 и №8 жилого района «Юлдашево» свободна от застройки. Имеются озера, болота, лесопосадки, лесные массивы. Централизованные системы водоснабжения и канализации, электрификации и газопровод отсутствуют. На территории МР-6,8 ЖР «Юлдашево» запроектирована оградительная дамба от поверхностных вод, промышленные предприятия отсутствуют. Площадь микрорайона МР-6,8 ЖР «Юлдашево» – 117,0 га.

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 «Юлдашево» со всеми частями города.

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 от 1000 до 1700 м2. Этажность – до 3.

Проектом предложено строительство торгово-бытового комплекса, включающего аптеку, предприятие общественного питания, предприятие бытового обслуживания, отделение (филиал) банка, узел связи, торговые площади; он запроектирован при въезде в северной части МР. Также запроектирован отдельно стоящий магазин в центральной части МР. Территории данных объектов оборудованы открытыми автостоянками индивидуального транспорта.

Проектом также предложено строительство начальной школы на 108 мест совмещенной с детским садом на 90 мест (типовой проект). Школа расположена в центральной части МР и граничит с рекреационными территориями.

Зеленые насаждения общего пользования представлены парками, где выделяется стадион и комплекс открытых спортивных площадок, пешеходные прогулочные дорожки, 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 от 1000м2 до 1700м2 , этажностью - 1-3 этажей.

Всего на расчётный срок предлагается построить 58,60 тыс.м2 общей площади жилых домов (586 домов).

Средняя жилищная обеспеченность на расчётный срок составит 31,99 м2/чел.

Общая численность населения на расчетный срок составит 1875 человек.

**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 1,875 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 провести 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, озеленение жилых кварталов, территории школы и детского сада, 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 поручнями 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.

Движение общественного транспорта в пределах расчетного срока осуществляется по магистральной улице Заки Валиди.

Пешеходное движение организовано по уличным тротуарам и пешеходным дорожкам.

Уровень автомобилизации принят на расчетный срок - 343 автомобиля на 1000 жителей. Общее количество автомобилей на расчетный срок составит: 1,875х343= 643 машино-мест. Открытые автостоянки размещены на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, на рекреационных территориях в количестве 60 мест.

**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 №

| №  п/п | Наименование  показателей | Ед. измер. | Расч. срок. 2026г.  (принято проектом) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **1** | **Территория** |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 117,0 |
|  | В том числе территории: |  |  |
|  | - жилых зон | га | 59,27 |
|  | Из них многоэтажная застройка | га | 0 |
|  | - объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | га | 3,0 |
|  | - рекреационных зон | га | 7,92 |
|  | - зон инженерной и транспортной инфраструктур | га | 24,51 |
|  | -санитарно-защитных зон | га | 0 |
|  | -участки внеквартального значения | га | 22,3 |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего | га |  |
|  | Из них: |  |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | 17,5 |
|  | - улицы, дороги, проезды с твердым покрытием, площади | га | 10,41 |
| **2** | **Население** |  |  |
| 2.1 | Численность населения | Тыс.чел | 1,875 |
| 2.2 | Плотность населения | Чел./га | 16,02 |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов | Тыс.м2 общ. площ. квартир | 58,60/586 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки | этаж | 1 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | Тыс.м2 общ. площ. квартир | - |
| 3.4 | Новое жилищное строительство - всего | --׀׀-- | 58,60/586 |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения — всего/1000 чел. | мест | 90/41 |
| 4.2 | начальная школа — всего/1000 чел. | мест | 108/55 |
| 4.3 | Общеобразовательная школа | мест | 316/169 |
| 4.4 | Аптеки | объектов | 1 |
| 4.5 | Предприятий розничной торговли — всего/1000 чел. | м2 торг.площ. | 525,0/280 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания — всего/1000 чел. | Пос.мест | 75/40 |
| 4.7 | Предприятия бытового обслуживания населения — всего/1000 чел. | Раб.мест | 9/5 |
| 4.8 | Кредитно-финансовые учреждения:  - отделение банка | Объект | 1 |
| 4.9 | Отделение связи | Объект | 1 |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети - всего | км | 14,9 |
|  | Улицы и проезды местного значения | км | 14,9 |
| 5.2 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей | Маш.-мест | 703 |
|  | В том числе: |  |  |
|  | - постоянного хранения  - временного хранения | Маш.-мест  маш.-мест | 643  60 |
|  |  |  |  |
| 6 | **Инженерное оборудование и благоустройство территории** |  |  |
| 6.1 | Водопотребление - всего | Тыс.м3/сут. | 0,485 |
| 6.2 | Водоотведение - всего | Тыс.м3/сут. | 0,391 |
| 6.3 | Ожидаемые электрические нагрузки | кВт | 1250 |
| 6.4 | Расход газа | млн. м3/год | 28,03 |
| 6.5 | Протяженность газопровода низкого давления | Тыс.м | 12,0 |
| 6.6 | Протяженность газопровода среднего давления | Тыс.м | 2,4 |
| 6.7 | Расчет потребности в оборудовании комплексной связью | Точек подключения комплексной связи | 500 |
| 6.8 | Инженерная подготовка территории:  - подсыпка грунта | Тыс.м3 |  |
| **7** | **Охрана окружающей среды** |  |  |
| 7.1 | Количество твердых коммунальных отходов | Тыс.тонн/год | 1,045 |
| 8 | **Ориентировочная стоимость строительства (2016 г.)** |  |  |
| 8.1 | Всего | Тыс.руб. | 2 113 591,4 |
|  | В том числе:  - жилищное строительство  - социальное и культурно-бытовое строительство  - инженерное обеспечение и улично-дорожная сеть  - Инженерная подготовка территории и экологические мероприятия | Тыс. руб.  Тыс. руб.  Тыс. руб.  тыс. руб. | 1 668 800  279 115  165 676,4 |

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов