Приложение № 4

к постановлению Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан

№\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

**Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории микрорайонов №1, №2 и №4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан**

**Краткая пояснительная записка**

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

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

Проектируемые микрорайоны №1, №2 и №4 расположены в восточной части городского округа город Салават и ограничены: с запада – микрорайон №3 улицей Губкина, микрорайоны №2 и №4 улицей Бекетова, с севера – микрорайоны №1 и 2 бульваром Салавата Юлаева, микрорайон №4 улицей Калинина, с востока - д. Юпитер, с юга - микрорайоном №6 Восточного жилого района и улицей Ленинградской

Изменения в проект планировки и проект межевания территории микрорайонов №1, №2 и №4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан, предусмотрены только на территории микрорайона 2, ограниченной улицами: с севера - бульваром Салавата Юлаева, с юга – улицей Ленинградской, с запада – улицей Бекетова, с востока - ул. Желанной

**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 выполнялись при разработке проекта планировки и проекта межевания территории микрорайонов №1, №2 и №4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан а так же проектировании непосредственно строящихся объектов микрорайона. В целом, территория благоприятна для строительства. На основании имеющихся данных данная территория 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 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:

- технические коридоры инженерных коммуникаций;

- экзогенные геологические процессы, которые представлены процессом подтопления и затопления грунтов, развитым по всей проектируемой территории.

**1.4 Современное использование территории**

Территория в границах проектирования застроена многоквартирными домами средней этажности (земли поселений), так же на территории имеется наличие индивидуальных жилых домов. На планируемой территории имеются сети инженерно-технического обеспечения.

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 7 до 3 с понижением этажности в юго-восточном направлении. Предприятия повседневного спроса запроектированы во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов, расположенных вдоль красных линий магистральных улиц.

Зеленые насаждения общего пользования представлены в юго-восточной части территории микрорайона 2, где выделяется спортивная площадка и площадка для выгула собак, 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.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование | Микрорайон №2 | |
| сущ\* | проект |
| 1 | Жилой фонд (общая площадь), тыс. м2, всего:  в т.ч. | 62,9 | 83,8 |
| - многоэтажный жилой фонд (9эт) | - | - |
| -жилой фонд средней этажности (5-6 эт.) | 62,0 | 78,3 |
| -малоэтажный жилой фонд (3 эт.) | - | 5,5 |
| индивидуальный жилой фонд | 0,9 | 0,75 |
| 2 | Население, жит | 2586 | 3150 |
| 3 | Площадь мкр, га | 14,8 | 14,8 |
| 4 | Плотность населения в границах красных линий, чел/га | 165 | 213 |

**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 83,8 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**

# При проектировании зданий, сооружений и элементов благоустройства применялись положения СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидови других маломобильных посетителей» и СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений 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.

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.

Показатели улично-дорожной сети

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Название улицы | Категория улицы | | Протяженность улицы, м  (в границах проектирования) | | Ширина в кр.л./  Ширина пр.ч.  м | Тип покрытия | | Освещение/ширина тротуара/дренаж |
|  | сущ | проект | сущ | проект | сущ | сущ | проект | сущ |
| проект | проект |
| ул. Калинина | МР/МР | | 410/670 | | 50/14  50/14 | А/А | | +/3,0/+  +/3,0/+ |
| ул. Лесопарковая | МР/МР | | 470/510 | | -/5,5  40/14 | Щ/А | | -/-/-  +/3,0/+ |
| ул. Бекетова мкр.№4 | ЖУ/ЖУ | | 530/530 | | 40/8  40/8 | А/А | | -/3,0/+  +/3,0/+ |
| ул. Бекетова мкр.№ 2 | -/ЖУ | | -/540 | | -/-  30/8 | Гр/А | | -/-/-  +/1,5-3,0/+ |
| бул.С.Юлаева | ЖУ/ЖУ | | 530/870 | | 40/10  40/10 | А/А | | +/1,5/-  +/3,0/+ |
| ул. Желанная | ЖУ/ЖУ | | 350/550 | | -/3,5  30/8 | Гр/А | | -/-/-  +/1,5/+ |
| ул. Губкина | МО/МО | | 870/870 | | 60/12  60/12 | А/А | | +/1,5/+  +/1,5-3,0/+ |
| ул. Ленинградская | МР/МР | | 545/545 | | 40/8  40/8 | А/А | | +/1,5/-  +/1,5-30,/+ |

Примечание: МО – магистральная улица общегородского значения, МР – магистральная улица районного значения; ЖУ – жилая улица; А – асфальтобетонное покрытие, Щ – щебеночное, Гр – грунтовое покрытие.

Всего в границах проектирования размещено 1041 машино - места во всех типах стоянок, в том числе многоуровневом гараже 396 машино – мест, что обеспечивает расчётную потребность микрорайона 2.

**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 существующих и проектируемых коммуникаций

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

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 г. 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**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Показатели | Единица измерения | Существующее положение -исходный год 2015 г. | Проектное решение - расчетный срок 2020 г. |
| **1.** | **Территория** | | | |
| 1.1. | Площадь проектируемой территории - всего,  в том числе территории: | га | 80,48 | 80,48 |
|  | - жилых зон (микрорайоны в границах проектируемых красных линий), из них: | га/% | 51,99/64,6 | 51,99/64,6 |
|  | * многоэтажная застройка | –//– | 1,92/2,4 | 1,92/2,4 |
|  | * застройка средней этажности | –//– | 40,47/50,2 | 40,47/50,2 |
|  | * малоэтажная застройка, в том числе: * индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками * малоэтажные многоквартирные жилые дома ( до 3-х этажей) | –//– | 9,6/11,9  6,6/8,2  3,0/3,7 | 9,6/11,9  3,6/4,5  6,0/7,4 |
|  | * свободные территории |  |  |  |
|  | - зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения общегородского и районного значения | –//– | 5,26/6,5 | 5,96/7,0 |
|  | - рекреационных зон | –//– | -/- | 4,72/5,8 |
|  | - производственных зон и коммунально-складских | –//– | 1,3/1,6 | 1,3/1,6 |
|  | - санитарно-защитного озеленения | –//– | -/- | 1,3/1,6 |
|  | - зон инженерно-транспортной инфраструктуры (в границах красных линий) | -//- | 14,6/18,1 | 14,6/18,1 |
|  | - зон естественного ландшафта | –//– | 7,3/9,0 | 1,83/2,3 |
|  | Площадь территории на которой предусмотрено внесение изменений (МР-№2)  В том числе: | га |  | 14,8 |
|  | - жилых зон (микрорайоны в границах проектируемых красных линий), из них: | га |  | 13,06 |
|  | - зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения общегородского и районного значения | га |  | 1,1 |
|  | - рекреационных зон | га |  | 0,64 |
| 1.2. | Из общей проектируемой территории: |  |  |  |
|  | - территории общего пользования, всего:  в том числе:  -зеленые насаждения общего пользования  -специальное озеленение вдоль дорог, СЗЗ озеленение  -улицы, дороги, проезды, площади, парковки  -водные объекты  -тротуары, площадки  -кладбище  -естественный ландшафт  -прочие | –//– | 23,23/28,8  -/-  0,73/0,9  2,98/3,7  1,83/2,3  0,42/0,5  0,15/0,18  5,47/6,8  11,65/14,42 | 23,23/28,8  4,72/5,8  7,63/9,5  5,15/6,4  1,83/2,3  2,43/3,0  0,15/0,18  -/-  1,32/1,62 |
| 1.3. | Коэффициент застройки | тыс.м2/га | 3,0 | 3,4 |
| 1.4 | Коэффициент плотности застройки | %/ | 8,1 | 11,3 |
| **2.** | **Население** | | | |
| 2.1. | Численность населения | тыс. чел. | 10,139 | 11,459 |
| 2.2. | Плотность населения | чел./га | 195 | 220 |
| 2.3 | Численность населения на территории на которой предусмотрено внесение изменений (МР-№2) | тыс. чел. | 2586 | 3150 |
| 2.4 | Плотность населения на территории на которой предусмотрено внесение изменений (МР-№2) | чел./га | 195 | 213 |
| **3.** | **Жилищный фонд** | | | |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов | тыс. м² | 241,73 | 275,88 |
|  | В том числе на территории на которой предусмотрено внесение изменений (МР-№2) | тыс. м² | 62,9 | 83,8 |
| 3.2. | Средняя этажность застройки | этаж | 5 | 5 |
| 3.3. | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс. м² общ.пл. | 241,58 | - |
| 3.4. | Убыль жилищного фонда – всего,  в том числе:   * государственной и муниципальной собственности * частной собственности | тыс. м² общ.пл. | 0,15  -  0,15 | - |
| 3.5 | Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:   * по техническому состоянию * по реконструкции * для организации ССЗ | тыс. м² общ.пл. | 0,15  -  0,15  - | - |
| 3.6 | Новое жилищное строительство – всего,  в том числе:   * индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками * малоэтажные многоквартирные жилые дома ( до 3-х этажей) * жилые дома средней этажности * многоэтажные жилые дома | тыс. м² общ.пл. | -  -  -  -  - | 34,0  -  3,66  30,34  - |
| **4.** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** | | | |
| 4.1. | Детские дошкольные учреждения,  всего/1000 чел.(с учетом населения мкр.№3) | мест | 440/26 | 820/46 |
| 4.2. | Общеобразовательные школы, всего/1000 чел. (с учетом школы на 1200 мест и населения в мкр.№3) | мест | 1200/72 | 2400/134 |
| 4.3. | Больницы, всего/1000 чел. (за счет существующих учреждений – городской больницы № 2 г.Салават) | коек | нет данных | нет данных |
| 4.4. | Поликлиники, всего/1000 чел. (за счет существующих учреждений – городской больницы № 2 г.Салават) | пос./смена | нет данных | нет данных |
| 4.5. | Предприятия питания, всего/1000 чел. | мест | 230/23 | 450/40 |
| 4.6. | Предприятия бытового обслуживания, всего/1000 чел. | раб. мест | 8/0,8 | 31/2,7 |
| 4.7. | Учреждения культуры и искусства (клубы, досуговые центры), всего/1000 чел. | м² общ.пл | - | 600/50 |
| 4.8. | Физкультурно-спортивные сооружения,  всего/1000 чел. | м² общ.пл. | - | 350/30 |
| 4.9 | Предприятия торговли | м² торг.пл. | 850/84 | 1400/122 |
| **5.** | **Транспортная инфраструктура** | | | |
| 5.1. | Протяженность улично-дорожной сети, всего,  в том числе: | км | 2,95 | 4,78 |
|  | - магистральные дороги | км | - | - |
|  | - магистральные улицы,  из них:   * общегородского значения непрерывного движения * общегородского значения регулируемого движения * районного значения | км | 1,85  -  0,55  1,3 | 2,55  -  0,55  2,0 |
|  | - жилые улицы | км | 1,1 | 2,23 |
| 5.2. | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, всего,  в том числе:   * трамвай * троллейбус * автобус, маршрутное такси | км | 1,58  -  -  1,58 | 2,81  -  -  2,81 |
| 5.3. | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей ,  в том числе:   * открытые, в т.ч * временного хранения * закрытые многоуровневые | машино/мест | 1373  977  -  396 | 2970  1574  118  1396 |
| **6.** | **Инженерное оборудование и благоустройство территории** | | | |
| 6.1. | Водопотребление, всего | м3/сут | нет данных | 178,2 |
| 6.2. | Водоотведение, всего | м3/сут | нет данных | 157,95 |
| 6.3. | Электропотребление – присоединяемая нагрузка | кВт | нет данных | 3489 |
| 6.4. | Расход газа на проектируемую застройку:  -низкого давления для пищеприготовления  -высокого давления для отопления | н.м3/час | нет данных | 393,8  1257,9 |
| 6.5. | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение для проектируемой застройки | Гкал/час | нет данных | 12,5495 |
| 6.6. | Количество твердых бытовых отходов | т/год | нет данных | 3877 |
| **7.** | **Охрана природы и рациональное природопользование** | | | |
| 7.1. | Озеленение санитарно-защитных зон | га | - | 1,3 |
| 7.2. | Специальное (шумозащитное) озеленение | га | 0,73 | 6,33 |

Управляющий делами

Администрации С.А. Евграфов