

Приложение № 1
к постановлению Администрации
городского округа город Салават
Республики Башкортостан
от «___» _____ 2018 г. № _____

Пояснительная записка к
внесению изменений в проектную документацию по
планировке территории микрорайонов № 1, № 2 и № 4
Восточного жилого района городского округа город Салават
Республики Башкортостан

Содержание

Перечень исходно-разрешительной документации.

Перечень используемой нормативной документации.

Введение.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Перечень исходно-разрешительной документации

1. Договор от 05.12.2017 г. № П.17.113 «О внесении изменений в проектную документацию по планировке территории микрорайонов № 1, № 2 и № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан».

2. Договор от 15.01.2018 г. № П.18.4 «О внесении изменений в проектную документацию по планировке территории микрорайонов № 1, № 2 и № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан».

3. Техническое задание на разработку проектной документации

4. Постановление Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 16.03.2018 г № 755-п «О внесении изменений в проектную документацию по планировке территории микрорайонов № 1, № 2 и № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан».

5. Проект планировки и межевания территории микрорайонов № 1, № 2 и № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан, разработанный ООО НПП «Универсал», г. Пермь, в 2015 г.

Перечень используемой нормативной документации

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, утвержденные решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 05.02.2016 г. №3-54/638;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- ГОСТ Р 21.1102-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

Введение

Согласно ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектная документация по внесению изменений в проектную документацию по планировке территории микрорайонов № 1, № 2 и № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики

Башкортостан не предполагает внесение изменений в проект планировки территории микрорайонов № 1, № 2 и № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан. Внесение изменений производится исключительно в проект межевания территории микрорайонов № 1 и № 2 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан в части формирования двух земельных участков: под зданием прачечной (МУП ГОК «Урал») и зданием многоуровневой закрытой парковки на 396 м/м (ГК «АвтодомСтрой»). Так же проектная документация не предполагает установление, изменение, отмену красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Инженерно-геодезические, инженерно-геологические и иные изыскания в рамках данных внесений изменений в проектную документацию по планировке территории не осуществлялись, так как были использованы сведения из ранее разработанной проектной документации по планировке территории микрорайонов № 1, № 2 и № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Предприятие коммунального обслуживания – прачечная

Предприятие коммунального обслуживания – прачечная, находится в МР № 1 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан, на территории городской больницы г.Салават. Здание прачечной имеет общую площадь – 733 кв.м и размещается на земельных участках с кадастровыми номерами:

- 02:59:070315:684;
- 02:59:070315:689;
- 02:59:070315:63.

Подъездные пути к зданию прачечной затрагивают вышеперечисленные земельные участки, а так же земли муниципальной собственности.

Перечень координат углов поворота
образуемого земельного участка

| № точки | Координата X | Координата Y |
|---------|--------------|--------------|
| :ЗУ1 | | |
| 1 | 503353.9801 | 1361414.2015 |
| 2 | 503355.3905 | 1361479.6570 |
| 3 | 503349.7890 | 1361479.8264 |
| 4 | 503350.5777 | 1361516.4256 |
| 5 | 503339.2294 | 1361516.3969 |
| 6 | 503338.0000 | 1361484.5000 |
| 7 | 503320.1279 | 1361484.9664 |
| 8 | 503317.8713 | 1361423.1469 |
| 9 | 503341.4142 | 1361422.5603 |
| 10 | 503345.2505 | 1361414.4656 |

Виды разрешенного использования образуемых участков установлены в прямой зависимости с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540.

Перечень и сведения вновь образуемых земельных участков,
способы их образования и виды разрешенного использования

| № | Условный № ЗУ по плану межевания | Вид разрешенного использования | Местоположение ЗУ | Проектируемая площадь ЗУ, га | Способ образования ЗУ |
|---|----------------------------------|--------------------------------|---|------------------------------|--|
| | :ЗУ1 | Код 3.3. Бытовое обслуживание | МР № 1 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан | 0,265 | Образуется из земель с кадастровыми номерами: - 02:59:070315:63 (№02-04-15/003/2009-432 от 10.03.2009 (собственность); - 02:59:070315:689; - 02:59:070315:684; - из земель муниципальной собственности |

Согласно ст. 80.3 «Градостроительные регламенты общественно-деловых зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан определены следующие параметры для зоны ОД-4:

| № | Наименование параметров | Территориальные зоны |
|---|---|--|
| | | ОД-4 |
| 1 | Коэффициент застройки земельных участков, не более (%): | |
| | -общественных объектов | 70 |
| 2 | Коэффициент озеленения земельных участков, не менее (%): | |
| | -общественных объектов | 10 |
| 3 | Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей застройки | в соответствии со сложившейся линией застройки |
| 4 | Предельное количество этажей, (этаж): | не регламентируется |
| 5 | Высота ограждения земельного участка по уличному фронту (м) | 1,6 |

Технико-экономические показатели земельного участка
для обслуживания прачечной

| № | Наименование | По проекту | По ПЗЗ |
|---|------------------------------------|------------------|--------------|
| 1 | Площадь земельного участка | 2650 кв.м.=100% | - |
| 2 | Площадь застройки | 733 кв.м.=27,66% | Не более 70% |
| 3 | Площадь асфальто-бетонных покрытий | 952 кв.м.=35,92% | - |
| 4 | Площадь озеленения | 965 кв.м.=36,42% | Не менее 10% |

Проектируемые показатели для обслуживания предприятия коммунального обслуживания – прачечной соответствуют градостроительным регламентам общественно-деловой зоны ОД-4.

Многоуровневая закрытая парковка на 396 м/м

Многоуровневая закрытая парковка находится в южной части МР № 2 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан на землях муниципальной собственности. В границах формируемого земельного участка проходит охранная зона существующего водопровода.

Перечень координат углов поворота
образуемого земельного участка

| № точки | Координата X | Координата Y |
|---------|--------------|--------------|
| :ЗУ2 | | |
| 1 | 503275.8961 | 1361708.2800 |
| 2 | 503276.1055 | 1361718.0919 |
| 3 | 503286.1140 | 1361717.8599 |
| 4 | 503289.4024 | 1361808.1183 |
| 5 | 503280.3513 | 1361808.3680 |
| 6 | 503161.2512 | 1361811.6533 |
| 7 | 503157.9324 | 1361713.6885 |

Перечень и сведения вновь образуемых земельных участков,
способы их образования и виды разрешенного использования

| № | Условный № ЗУ по плану межевания | Вид разрешенного использования | Местоположение ЗУ | Проектируемая площадь ЗУ, га | Способ образования ЗУ |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|---|------------------------------|--|
| | :ЗУ2 | Код 4.9. Обслуживание автотранспорта | МР № 2 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан | 1,26 | Образуется из земель муниципальной собственности |

Согласно ст. 80.3 «Градостроительные регламенты общественно-деловых зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан определены следующие параметры для зоны ОД-1:

| № | Наименование параметров | Территориальные зоны |
|---|--|----------------------|
| | | ОД-1 |
| 1 | Коэффициент застройки земельных участков, не более (%): | |
| | -общественных объектов | 70 |
| 2 | Коэффициент озеленения земельных участков, не менее (%): | |
| | -общественных объектов | 10 |

| | | Территориальные зоны |
|---|---|--|
| 3 | Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей застройки | в соответствии со сложившейся линией застройки |
| 4 | Предельное количество этажей, (этаж): | не регламентируется |
| 5 | Высота ограждения земельного участка по уличному фронту (м) | 1,6 |

Технико-экономические показатели земельного участка
многоуровневой закрытой парковки на 396 м/м

| № | Наименование | По проекту | По ПЗЗ |
|---|------------------------------------|------------------|--------------|
| 1 | Площадь земельного участка | 12600кв.м.=100% | - |
| 2 | Площадь застройки | 5916кв.м.=46,95% | Не более 70% |
| 3 | Площадь асфальто-бетонных покрытий | 2322кв.м.=18,43% | - |
| 4 | Площадь озеленения | 4362кв.м.=34,62% | Не менее 10% |

Проектируемые показатели для обслуживания многоуровневой закрытой парковки на 396 м/м соответствуют градостроительным регламентам общественно-деловой зоны ОД-1.

Технико-экономические показатели проекта межевания

| № | Наименование показателей | Единица измерения, га | Современное использование на 2017 г. | Расчетный срок |
|---|--|-----------------------|--------------------------------------|----------------|
| 1 | Площадь проектируемой территории – всего, из них: | 1,525 | | |
| | - земельный участок для обслуживания здания прачечной; | 0,265 | | |
| | - земельный участок для обслуживания многоуровневой закрытой парковки на 396 м/м | 1,26 | | |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию для обслуживания прачечной, в том числе: | 0,265 | | |
| | - земельный участок с кадастровым номером 02:59:070315:684; | 0,0299 | | |

| | | | | |
|---|---|--------|--|--|
| | - земельный участок с кадастровым номером 02:59:070315:689; | 0,1144 | | |
| | - земельный участок с кадастровым номером 02:59:070315:63; | 0,1129 | | |
| | - земли муниципальной собственности | 0,0078 | | |
| 3 | Территории, подлежащие межеванию для обслуживания многоуровневой закрытой парковки на 396 м/м, в том числе: | 1,26 | | |
| | - земельный участок с кадастровым номером 02:59:070315:3816; | 0,0458 | | |
| | - земли муниципальной собственности | 1,2142 | | |

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

В границах планируемого размещения объектов, образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в данном проекте не предусмотрены.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Предприятие коммунального обслуживания – здание прачечной

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан предприятие коммунального обслуживания – здание прачечной, находится в МР № 1 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан, в зоне ОД-4/5.

Территориальная зона ОД-4 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для объектов здравоохранения и социального обеспечения.

ОД-4 -зона для объектов здравоохранения и социального обеспечения

| Основные виды разрешенного использования | | Условно разрешенные виды использования | |
|---|-----|--|-----|
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| Социальное обслуживание | 3.2 | | |
| Здравоохранение | 3.4 | | |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12 | | |

Многоуровневая закрытая парковка на 396 м/мз

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан многоуровневая закрытая парковка на 396 м/м находится в МР № 2 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан, в зоне ОД-1/17.

Территориальная зона ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования городского значения с возможностью сочетания с жилой застройкой.

ОД-1 - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения

| Основные виды разрешенного использования | | Условно разрешенные виды использования | |
|---|-------|---|-------|
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Многоэтажная жилая застройка | 2.6 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Обслуживание жилой застройки | 2.7 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Здравоохранение | 3.4 | | |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | | |
| Культурное развитие | 3.6 | | |
| Религиозное использование | 3.7 | | |
| Общественное управление | 3.8 | | |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | | |

| | | | |
|--|--------|--|--|
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | | |
| Деловое управление | 4.1 | | |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | 4.2 | | |
| Рынки | 4.3 | | |
| Магазины | 4.4 | | |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | | |
| Общественное питание | 4.6 | | |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | | |
| Развлечения | 4.8 | | |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | | |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | | |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 | | |
| Спорт | 5.1 | | |
| Причалы для маломерных судов | 5.4 | | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | | |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 | | |
| Водные объекты | 11.0 | | |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | | |

Согласно п.1 ст. 85 Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан:

для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе пожарную и от чрезвычайных ситуаций, в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и

условно разрешенных видов использования;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные);

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

Управляющий делами Администрации

С.А. Евграфов