Приложение № 4

к постановлению Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.№\_\_\_\_\_\_

Пояснительная записка

к проектной документации по внесению изменений в проект планировки территории микрорайона № 6 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан в целях изменения конфигурации многоквартирного жилого дома (стр. 1)

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

1.1. Размещение проектируемого района в плане города

Проектируемый микрорайон №6 расположен в восточной части городского округа город Салават и ограничен: с запада - проспектом Заки Валиди, с севера – улицей Ленинградская, с востока - д. Юпитер, с юга - микрорайоном №8 Восточного жилого района.

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 №6 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан» непосредственно не выполнялись. Выводы о геологическом строении сделаны на основании инженерно-геологических изысканий соседних микрорайонов № 2, № 7 и № 8 и будут уточняться непосредственно при проектировании объектов планировочной структуры. В целом, территория благоприятна для строительства. На основании имеющихся данных эта 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 (воздушная линия ЛЭП-10 кВт);

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

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), с юга к проектируемой территории примыкает воздушная линия ЛЭП-10 кВт.

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 10 до 5 с понижением этажности в юго-восточном направлении. Предприятия повседневного спроса запроектированы во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов, расположенных вдоль красных линий магистральных улиц.

Проектом предложено строительство здания детского сада и средней общеобразовательной школы.

Зеленые насаждения общего пользования представлены пешеходным парком, где выделяется спортивный комплекс, 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 108026 м2 общей площади квартир (1756 квартир). Средняя жилищная обеспеченность на расчётный срок составит 25 м2/чел. с учетом строительства жилья общей площадью 54013 м2 с нормой жилищной обеспеченности 20 м2/чел (социального) и 54013 м2 с нормой жилищной обеспеченности 30 м2/чел (массового эконом - класса). Общая численность населения на расчетный срок составит 4321 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 4,321 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.

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 54 квартиры 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 8,58 км/км2.

Общая протяженность улиц в границах ПП составит 2331 метров

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

Перекрестки на пересечении магистральных улиц регулируемые, оборудованы светофорами. Проектом также предлагается регулируемое движение с установкой светофоров.

Пешеходное движение организовано по уличным тротуарам и пешеходным дорожкам.

Всего в границах проектирования размещено 1155 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

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**

Таблица № 8.1

| №п/п | Наименованиепоказателей | Ед. измер. | Расч. срок. 2025г. |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **1** | **Территория** |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 27,16 |
|  | В том числе территории: |  |  |
|  | - жилых зон | га | 11,23 |
|  | Из них многоэтажная застройка | га | 11,23 |
|  | - объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения) | га | 2,51 |
|  | - рекреационных зон | га | 2,11 |
|  | - зон инженерной и транспортной инфраструктур | га | 8,47 |
|  | - Коммунальных зон | - | - |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта | га | 1,46 |
| 1.3 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего | га | 10,5 |
|  | Из них: |  |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | 2,1 |
|  | - улицы, дороги, проезды, площади | га | 6,31 |
| 1.4 | Коэффициенты:- плотности застройки- застройки: |  | 0,3980,116 |
| 1.5 | Из общей территории:- земли муниципальной собственности | га | 27,16 |
| **2** | **Население** |  |  |
| 2.1 | Численность населения | Тыс.чел | 4,321 |
| 2.2 | Плотность населения | Чел./га | 385 |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов | Тыс.м2 общ. площ. квартир | 108,026 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки | этаж | 7,6 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | Тыс.м2 общ. площ. квартир | - |
| 3.4 | Новое жилищное строительство - всего | --׀׀-- | 108,026 |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения — всего/1000 чел. | мест | 216/50 |
| 4.2 | начальная школа — всего/1000 чел. | мест | 492/114 |
| 4.3 | Аптеки | объектов | 1 |
| 4.4 | Раздаточные пункты детской молочной кухни | м2 | 62 |
| 4.5 | Предприятий розничной торговли — всего/1000 чел. | М2 торг.площ. | 433/100 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания — всего/1000 чел. | Пос.мест | 70/16 |
| 4.7 | Предприятия бытового обслуживания населения — всего/1000 чел. | Раб.мест | 9/2 |
| 4.8 | Учреждения культуры и искусства — всего/1000 чел. | м2 | 217/50 |
| 4.10 | Физкультурно-спортивные сооружения — всего/1000 чел. | М2 площ.пола | 130/30 |
| 4.11 | Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:- баня- ЖЭУ- прачечная самообслуживания- химчистка самообслуживания | Местобъекткг белья/смкг вещей/см | 2214417,3 |
| 4.12 | Кредитно-финансовые учреждения:- отделение банка- отделения и филиалы сбербанка | объектобъект | 11 |
| 4.13 | Предприятия связи | объект | 1 |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети - всего | км | 2,33 |
|  | В том числе магистральные улицы | км | 2,33 |
|  | Из них:- общегородского значения регулируемого движения | км | 0,43 |
|  | - районного значения | км | 1,53 |
|  | Улицы и проезды местного значения | км | 0,37 |
| 5.2 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта | км | 0,87 |
| 5.3 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей | Маш.-мест | 1149 |
|  | В том числе: |  |  |
|  | - постоянного хранения- временного хранения | Маш.-местмаш.-мест | 980175 |

**Технико-экономические показатели по проекту межевания**

Площадь территории межевания – 18,39 га

Количество земельных участков -17

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов