Приложение № 6

к постановлению Администрации

городского округа город Салават

Республика Башкортостан

№ от « » 2021г.

Пояснительная записка

к проекту внесения изменений в проектную документацию по планировке территории микрорайона № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан, в целях размещения многоквартирных жилых домов на пересечении

бул. С.Юлаева и ул. Лесопарковой

1. Общая часть

Проект внесения изменений в проектную документацию по планировке территории микрорайона № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан, в целях размещения многоквартирных жилых домов на пересечении бул. С.Юлаева и ул. Лесопарковой выполнен согласно требованиям следующих нормативных документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021);

2. Приказ от 16 июня 2021 года N 232 Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования.

Проект планировки и межевания разработан в целях изменения границ красных линий и установления границ земельных участков, на которых будут расположены многоквартирные жилые дома.

Проект межевания выполнен в местной системе координат МСК-02 зона 1.

1. Анализ существующего землепользования

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 02:59:070316. С северной стороны территория проектирования ограничена придомовой территорией существующих жилых домов с адресами ул. Лесопарковая дом 16, дом 18 и дом 18а (кадастровый номер земельного участка 02:59:070316:1142). С южной стороны территория проектирования ограничена бульваром С.Юлаева, с западной - придомовой территорией существующих жилых домов с адресами ул. Лесопарковая дом, 18а (кадастровый номер земельного участка 02:59:070316:1142) и бул. С.Юлаева, дом 87 (кадастровый номер земельного участка 02:59:070316:259), с восточной - ул. Лесопарковая.

Территория проектирования составляет 2,68га.

На территории располагаются зоны для застройки многоквартирными домами. На момент проектирования территория свободна от застройки.

Информация по существующим землепользователям представлена в таблице 2.1.

*Зоны с особыми условиями использования*

В границах территории проходят зоны санитарного разрыва от инженерных коммуникаций, зона особого регулирования градостроительной деятельности.

Зоны санитарного разрыва от инженерных коммуникаций

В зонах санитарного разрыва от инженерных коммуникаций вводятся ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.

Зона особого регулирования градостроительной деятельности

При размещении (реконструкции) объектов капитального строительства зонах особого регулирования градостроительной деятельности, устанавливаются дополнительные требования к качеству архитектурно-строительного проектирования на конкурсной основе, а также на стадии реализации проекта. К ним относятся требования, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

Объектов культурного наследия на территории проектирования не выявлено.

Таблица 2.1 – Информация по существующим землепользователям

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер п/п | Кадастровый номер объекта недвижимости | Площадь или основная характеристика | Категория земель | Разрешённое использование | Кадастровая стоимость (руб.) | Форма собственности: |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 02:59:070316:1 | 4170 | Земли населённых пунктов | Для огородничества | 269 048,4 | Частная собственность |
| 2 | 02:59:070316:1626 | 1300 | Для обслуживания индивидуального жилого дома | 1 306 006 | Частная собственность |
| 3 | 02:59:070316:1627 | 3417 | 2 952 219,66 | Частная собственность |
| 4 | 02:59:070316:13 | 1941 | 1 722 812,19 | Частная собственность |
| 5 | 02:59:070316:14 | 2938 | 2 607 739,42 | - |
| 6 | 02:59:070316:15 | 3211 | 2 774 239,78 | - |
| 7 | 02:59:070316:16 | 4207 | 3 634 763,86 | - |
| 8 | 02:59:070316:38 | 116781 | Для комплексной застройки МР № 4 Восточного жилого района | 291 548 437,74 | - |
| 9 | 02:59:070316:1713 | 1864 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 4 434 959,28 | - |
| 10 | 02:59:070316:1714 | 3921 | Среднеэтажная жилая застройка | 9 518 227,5 | - |
| 11 | 02:59:070316:1715 | 2287 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2 029 918,33 | - |
| 12 | 02:59:070316:1716 | 1905 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 4 513 287,9 | - |

1. Проект планировки территории
   1. Характеристика планируемого развития территории

Рассматриваемая документацией по планировке территория, площадью ориентировочно 2,68 га, расположена в восточной части ГО г. Салават, в жилом микрорайоне №4 в кадастровом квартале 02:59:070316. Категория земель определена как - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для комплексной застройки МР № 4 Восточного жилого района. На территории имеются небольшие дикорастущие насаждения в виде кустарников. Рассматриваемая территория свободна от застройки.

Проектируемая территория согласно утвержденным Правилам землепользования и застройки городского округа город Салават (в новой редакции), утвержденные решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 19 февраля 2020 г. №4-49/485 расположена в следующей территориальной зоне:

- зона «Ж-2А» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами высотой от двух до шести этажей включительно.

* 1. Расчет нормативных параметров объектов капитального строительства и принятые проектные решения

На рассматриваемой территории планируется размещение двух многоквартирных жилых домов этажностью секций 2-5 этажей. Секции жилого дома №1 имеют общую подземную часть.

В таблицах 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 приведены ориентировочные площади, требуют дальнейшего уточнения на последующей стадии проектирования.

~~Общая площадь квартир, количество квартир, проектная численность жильцов, а также данные по дворовым площадкам для домов №1 и №2 приведены общие, ввиду расположения домов на одном земельном участке и имеющих общее благоустройство.~~

Таблица 3.2.1 - Объекты жилого назначения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Количество секций, шт. | Количество жилых этажей, эт. | Площадь застройки, м2 | Общая площадь квартир, м2 | Количество квартир, шт. | Проектная численность жильцов, чел. |
| Жилой дом №1 | 9 | 2-5 | 4509,52 | 12200 | 195 | 407 |
| Жилой дом №2 | 6 | 2-5 | 2509,00 | 7200 | 115 | 270 |

Показатель средней жилищной обеспеченности для многоквартирных жилых домов для стандартного жилья - 30 м2/чел (согласно п.2.4.6 Приказу от 16 июня 2021 года N 232 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования»).

Таблица 3.2.2 - Расчет площади нормируемых элементов дворового благоустройства

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Удельный размер площадок | | | | | | Количество  машино-мест | | | | |
| ДП  детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста), м2 | ФП  площадки для занятий физкультурой взрослого населения, м2 | ПО  площадки отдыха взрослого населения, м2 | ХП  площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора), м2 | Зеленые насаждения, м2 | По расчету | | На территории ЗУ | За территорией ЗУ | Итого по факту |
| Жилой дом №1 | 284,9 | 284,9 | 81,4 | 12,21 | 1221 | 183 | | 129 | 54 | 183 |
| Жилой дом №2 | 168 | 168 | 48 | 7,2 | 720 | 108 | | 102 | 10 | 112 |
|  |  |  |  |  | Итого: | 291 | |  |  | 295 |

Вдоль бульвара С.Юлаева предусмотрены парковочные места для автомобилей жильцов дома.

Расчет площади нормируемых элементов дворового благоустройства осуществляется согласно п.2.4.6 Приказу от 16 июня 2021 года N 232 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования».

|  |  |
| --- | --- |
| Площадки | Удельные размеры площадок, м2/чел |
| Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста), м2/чел. | 0,4-0,7 |
| Площадки для занятий физкультурой взрослого населения, м2/чел. | 0,5-0,7 |
| Площадки отдыха взрослого населения, м2/чел. | 0,1-0,2 |
| Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора), м2/чел. | 0,03 |
| Зеленые насаждения, м2/чел. | 3 |

Расчет обеспеченности машино-местами

Расчет количества автостоянок для жилой застройки выполнен согласно п.2.4.6 Приказу от 16 июня 2021 года N 232 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование расчетного показателя, ед. измерения | Предельные значения расчетных показателей | |
| Удельный размер площадок общего пользования различного назначения,  машино-место/квартира | для квартир площадью менее 40 м2 | 0,5 |
| для квартир площадью более 40 м2 | 1 |

Примечание - Обеспеченность местами для хранения автомобилей принимается в границах земельного участка для жилых домов не менее 50% от расчетного количества. Остальные парковочные места допускается размещать в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м с учетом фактической и планируемой обеспеченности местами для хранения автомобилей всех объектов микрорайона (квартала).

* 1. Изменение красных линий

Проектом предлагается изменение красных линий в соответствии со схемой, приведённой в приложении 2.

* 1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 3.4.1 - Технико-экономические показатели дома №1, расположенного на земельном участке ЗУ1

| № | Наименование | Ед. изм. | Количество |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Общая площадь квартир | м2 | 12200 |
| 2 | Количество квартир | шт. | 195 |
| 3 | Площадь застройки | м2 | 4509,52 |
| 4 | Количество парковок | машино-место | 183 |
| 5 | Расчетное количество жителей | чел. | 407 |
| 6 | Расчетная площадь озеленения | м2 | 1221 |
| 7 | Расчетная площадь детских площадок | м2 | 284,9 |
| 8 | Расчетная площадь физкультурной площадки | м2 | 284,9 |
| 9 | Расчетная площадь площадки для отдыха взрослого населения | м2 | 81,4 |
| 10 | Расчетная площадь хоз. площадки | м2 | 12,21 |
| 11 | Формируемая площадь земельного участка | м2 | 16295,1 |

Таблица 3.4.1 - Технико-экономические показатели дома №2, расположенного на земельном участке ЗУ2

| № | Наименование | Ед. изм. | Количество |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Общая площадь квартир | м2 | 7200 |
| 2 | Количество квартир | шт. | 115 |
| 3 | Площадь застройки | м2 | 2509,00 |
| 4 | Количество парковок | машино-место | 108 |
| 5 | Расчетное количество жителей | чел. | 240 |
| 6 | Расчетная площадь озеленения | м2 | 720 |
| 7 | Расчетная площадь детских площадок | м2 | 168 |
| 8 | Расчетная площадь физкультурной площадки | м2 | 168 |
| 9 | Расчетная площадь площадки для отдыха взрослого населения | м2 | 48 |
| 10 | Расчетная площадь хоз. площадки | м2 | 7,2 |
| 11 | Формируемая площадь земельного участка | м2 | 10489,68 |

1. Проект межевания
   1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Территория, подлежащая межеванию, ограничена красными линиями, утверждаемыми в составе проекта планировки территории.

Проектом межевания определены площади и границы земельных участков под размещение многоквартирной жилой застройки.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства.

Таблица 4.1.1 - Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

| Условный № земельного участка | Цель использования | Категория земель | Тип земельного участка | Площадь проектная, м2 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ЗУ1 | Жилой дом | Земли населённых пунктов | образуемый | 16295,10 |
| ЗУ2 | Жилой дом | Земли населённых пунктов | образуемый | 10489,68 |

Таблица 4.1.2 - Способы образования земельных участков

| Условный № земельного участка | Способ образования |
| --- | --- |
| ЗУ1 | Образование земельного участка, путем изъятия земельных участков с кадастровыми номерами 02:59:070316:13, 02:59:070316:14, 02:59:070316:15 и изменения земельных участков с кадастровыми номерами 02:59:070316:1713, 02:59:070316:1714, 02:59:070316:1715, 02:59:070316:1716, 02:59:070316:38. |
| ЗУ2 | Образование земельного участка, путем изъятия земельных участков с кадастровыми номерами 02:59:070316:1, 02:59:070316:13, 02:59:070316:14, 02:59:070316:15 и изменения земельного участка с кадастровым номером 02:59:070316:38. |

* 1. 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

Таблица 4.2.1 - Перечень земельных участков, в отношении которых предполагается их изъятие для муниципальных нужд

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № земельного участка | Объект | Категория земель | Разрешенное использование | Тип земельного участка | Площадь проектная, м? |
| 02:59:070316:1 | Свободно от застройки | Земли населённых пунктов | Для огородничества | изымаемый | 4170 |
| 02:59:070316:1626 | Свободно от застройки | Земли населённых пунктов | Для обслуживания индивидуального жилого дома | изымаемый | 1300 |
| 02:59:070316:1627 | Свободно от застройки | Земли населённых пунктов | Для обслуживания индивидуального жилого дома | изымаемый | 3417 |
| 02:59:070316:13 | Свободно от застройки | Земли населённых пунктов | Для обслуживания индивидуального жилого дома | изымаемый | 1941 |
| 02:59:070316:14 | Свободно от застройки | Земли населённых пунктов | Для обслуживания индивидуального жилого дома | изымаемый | 2938 |
| 02:59:070316:15 | Свободно от застройки | Земли населённых пунктов | Для обслуживания индивидуального жилого дома | изымаемый | 3211 |
| 02:59:070316:16 | Индивидуальный жилой дом | Земли населённых пунктов | Для обслуживания индивидуального жилого дома | изымаемый | 4207 |

* 1. Изменяемые земельные участки

Проектом межевания перераспределяются существующие земельные участки и образуются новые земельные участки. Информация по изменяемым земельным участкам представлена в таблице 4.3.1.

Таблица 4.3.1 - Сведения об изменяемых земельных участках

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № земельного участка | Объект | Категория земель | Разрешенное использование | Тип земельного участка | Площадь проектная, м2 |
| 02:59:070316:38 | Территория с частичной застройкой и благоустройством | Земли населённых пунктов | Для комплексной застройки МР № 4 Восточного жилого района | изменяемый | 116781 |
| 02:59:070316:1713 | Свободно от застройки | Земли населённых пунктов | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | изменяемый | 1864 |
| 02:59:070316:1714 | Свободно от застройки | Земли населённых пунктов | Среднеэтажная жилая застройка | изменяемый | 3921 |
| 02:59:070316:1715 | Свободно от застройки | Земли населённых пунктов | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | изменяемый | 2287 |
| 02:59:070316:1716 | Свободно от застройки | Земли населённых пунктов | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | изменяемый | 1905 |

* 1. Установление красных линий

Красные линии устанавливаются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и действующими Нормативами градостроительного проектирования городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

По красной линии магистральных улиц допускается размещение жилых домов со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенными на первых этажах, кроме учреждений образования, с учетом расчетных показателей по факторам, ограничивающим вредное воздействие на жилую застройку согласно экологическим регламентам, а также решения вопросов транспортного обслуживания объектов в пределах территории квартала или микрорайона.

Проектом предлагается изменение красных линий в соответствии со схемой, приведённой в приложении 2.

* 1. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| № | Наименование | Площадь, м² |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ранее сформированные земельные участки | 147942 |
| 2 | Изменяемые земельные участки | 126758 |
| 3 | Изымаемые земельные участки | 21184 |
| 4 | Образуемые земельные участки | 26784,78 |

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов