



ООО «Архивариус»
Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Metallургов, д. 12
archivar.ru



**Проект планировки и проект межевания территории
земельного участка с кадастровым номером 02:44:210801:1579,
по адресу: Респ. Башкортостан, Стерлитамакский р-н,
с/с Отрадовский**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том II

Материалы по обоснованию проекта

Текстовая часть

Шифр: А-40.854-17 ППТ.ТЧ

Заказчик: ООО «ИнвестРайСтройЗаказчик»

Директор ООО «Архивариус»

К. Н. Гребенщиков

Магнитогорск – Стерлитамак, 2017 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Чертеж планировки территории (Основной чертеж - в соответствии с ТЗ)	А-40.854-17 ППТ.ОЧП-1	1:2 000
2	Текстовая часть (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ТЗ)		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I А-40.854-17 ППТ.П	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I А-40.854-17 ППТ.П	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	А-40.854-17 ППТ.МОП-1	1:5 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, а также велодорожек, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	А-40.854-17 ППТ.МОП-2	1:2 000
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	А-40.854-17 ППТ.МОП-3	1:2 000
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	А-40.854-17 ППТ.МОП-4	1:2 000
7	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	А-40.854-17 ППТ.МОП-5	1:2 000
8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленная в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти	А-40.854-17 ППТ.МОП-6	1:2 000
9	Схема инженерного обеспечения территории	А-40.854-17 ППТ.МОП-7	1:2 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		1:2 000
10	Поперечные профили улиц	А-40.854-17 ППТ.МОП-8	1:200

11	Схема обеспеченности проектируемой территории объектами социального и коммунально-бытового обслуживания	А-40.854-17 ППТ.МОП-9	1:2 000
12	Предложение по изменению территориальных зон	А-40.854-17 ППТ.МОП-10	1:5 000
13	Схема мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций и мероприятия гражданской обороны	А-40.854-17 ППТ.МОП-11	1:2 000
14	Текстовая часть (Пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте - в соответствии с ТЗ)	Том II А-40.854-17 ППТ.ТЧ	
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
15	Текстовая часть (Пояснительная записка (утверждаемая часть) - в соответствии с ТЗ)	Том III А-40.854-17 ППТ.ТЧ	
16	Чертеж межевания территории	А-40.854-17 ППТ.ОЧП-1	1:2 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
17	Чертеж по обоснованию межевания территории	А-40.854-17 ППТ.МОП-1	1:2 000

Запись главного архитектора

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. 30.09.2017 – 31.12.2017).

Главный архитектор проекта _____ Е.С. Левшунова

Состав участников проекта

Директор, главный архитектор ООО «Архивариус», канд. арх., доц., член САР РФ	К.Н. Гребенщиков
Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №1, ГАП	Е.С. Левшунова
Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №2, ГАП	А.С. Компаниец
Архитекторы	Д.С. Герасева М.С. Зюзина Д.Р. Каримова А.С. Мунасова Д.Г. Боровская
Инженеры-проектировщики	В.В. Герасина В.Г. Гаврилова
Инженеры-картографы	П.В. Гинтер Е.А. Алексеева А.О. Якубова
Кадастровые инженеры	Г.А. Чистоступов М.Н. Бурухина
Инженер технического отдела	Р.М. Мухатметгалин Т.Ю. Данилейко

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
ЧАСТЬ 1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	9
1. Анализ современного состояния территории.....	9
1.1 Положение территории в системе расселения	9
1.2 Природно-ресурсный потенциал территории	10
1.1. Природно-ресурсный потенциал территории	10
1.3 Комплексная оценка территории.....	14
Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	16
Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	17
2. Обоснования направлений комплексного развития территории.....	18
2.1 Основные положения и задачи	18
2.2 Градостроительная концепция развития территории.....	18
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения	19
ЧАСТЬ 2. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ.....	20
4. Определение параметров территории	20
4.1 Плотность и параметры застройки территории	20
4.2 Предложения по формированию красных линий улиц	28
4.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	29
4.4 Зоны с особыми условиями использования территорий.....	31
Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	35
5. Определение параметров объектов социальной инфраструктуры.....	36
Схема обеспеченности проектируемой территории объектами социального и коммунально-бытового обслуживания	43
6. Определение параметров объектов транспортной инфраструктуры	44
6.1 Транспорт и улично-дорожная сеть.	44
6.2 Улицы и дороги	44
6.3 Пешеходное движение.....	45
6.4 Велосипедное движение	46
6.5 Общественный пассажирский транспорт	46
6.6 Сооружения и устройства для хранения транспорта.....	46
Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети.....	52
Поперечные профили улиц	53
Предложение по изменению территориальных зон.....	61

Схема мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций и мероприятия гражданской обороны	62
7. Определение параметров объектов инженерной инфраструктуры.....	63
7.1 Водоснабжение.....	63
7.2 Водоотведение.....	65
7.3 Теплоснабжение	66
7.4 Газоснабжение	67
7.5 Электроснабжение	70
7.6 Сети связи	76
7.7 Дождевая канализация.....	77
7.8 Инженерная подготовка территории.....	78
7.9 Санитарная очистка	79
8. Меры по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения.....	82
8.1 Входы и пути движения.....	82
8.2 Автостоянки для инвалидов.....	83
8.3 Благоустройство и места отдыха	83
8.4 Требования к входам в здания	84
8.5 Аудиовизуальные информационные системы	84
Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	85
Схема инженерного обеспечения территории	86
Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	87
ЧАСТЬ 3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ	88
9. Перечень мероприятий	88
9.1 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера.....	88
9.2 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера.....	91
9.3 Проведение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности	93
9.4 Проведение мероприятий по гражданской обороне.....	95
ЧАСТЬ 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	100
10. Перечень мероприятий	100
10.1 Охрана воздушного бассейна.....	100
10.2 Охрана водного бассейна	101
10.3 Охрана земельных ресурсов и почвенного покрова	102
10.4 Охрана растительного и животного мира.....	103
10.5 Охрана от физического воздействия	103
ЧАСТЬ 5. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	104

Приложения

Приложение №1	Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, рег. № 0047.03-2010-7445021713-П-144 от 25.11.2016 г, выданного Некоммерческим партнерством «Региональная строительная организация».
Приложение №2	Свидетельство о допуске к работам в области инженерных изысканий, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 221-01/И-038 от 18.11.13г., выданного саморегулируемой организацией некоммерческого партнерства инженеров-изыскателей «ГЕОБАЛТ».
Приложение №3	Сертификат соответствия Рег.№RU.0001.A0000124 от 05.02.2016 на соответствие

	требованиям ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008)
Приложение №4	Задание на проектирование
Приложение №5	Приказ ООО «ИнвестСтройЗаказчик» от 12.07.2017г. №90 «О подготовке документации по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 02:44:210801:1579 в с. Мариинский, сельского поселения Отрадовский сельсовет Стерлитамакского района Республика Башкортостан».
Приложение №6	Копия письма от № 102-2901, от 26.12.2017, ООО «БашРТС» филиал общества с ограниченной ответственностью «Башкиские распределительные тепловые сети», в ответ на запрос: «О предоставлении информации»
Приложение №7	Копия письма № ПРО128-8-1752, от 13.12.2017г., ПАО «Газпром газораспределение Уфа» филиал в г. Стерлитамаке.
Приложение №8	Копия письма №03/2127, от 12.12.2017г., Муниципальное унитарное предприятие «ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ» ГО г. Стерлитамак
Приложение №9	Копия письма №17/02.6-04/14296 от 27.12.2017, Публичное акционерное общество «БАШИНФОРМСВЯЗЬ» г. Уфа, Республика Башкортостан, Россия

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу ООО «ИнвестРайСтройЗаказчик» (договор №10 от 12.06.2017 г.) в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ГОСТ 28329-89 «Озеленение городов. Термины и определения»
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказом Министерства регионального развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказом от 24.03.2011 № П/83 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 1.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- Муниципальными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения Отрадовский сельсовет муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан (утверждены решением Совета сельского поселения Отрадовский сельсовет муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан от «24» июля 2015 года № 85-342);
- Нормативами градостроительного проектирования Муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан (утверждены решением Совета МР Стерлитамакский район РБ от 27.08.2015 г. №29-з/313);
- Республиканскими нормативами градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан».

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Схема территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2012 № 2607-р;
 - Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р;
 - Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р;
 - Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 № 816-р;
 - Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 № 1634-р;
 - Схема территориального планирования Республики Башкортостан до 2020 года, утвержденная Постановлением правительства Республики Башкортостан от 5 августа 2015 года № 289;
 - Проект «Разработка генерального плана сельского поселения Отрадовский сельсовет муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан»;
 - Правила землепользования и застройки территории сельского поселения Отрадовский сельсовет Стерлитамакского района;
 - Генеральный план развития городского округа город Стерлитамак, утвержденный Решением Совета городского округа город Стерлитамак РБ от 06 сентября 2016 года № 3-1/47з.

2. Исходные данные, предоставленные Заказчиком, в т.ч. техническое задание, топографическая съемка масштаба 1:500.

3. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-02);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта.

ЧАСТЬ 1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Анализ современного состояния территории

1.1 Положение территории в системе расселения

Территория находится в северной части сельского поселения Отрадовский сельсовет. Границами проектируемой территории являются:

С северо-запада и юго-востока: территории свободные от застройки (пашни), в соответствии с ГП – территории пашень, ПЗЗ – зоны сельскохозяйственных угодий (зона С-2) или для ведения сельскохозяйственной деятельности (зона С-3).

С востока и северо-востока: границы городского округа г. Стерлитамак, магистральная улица районного значения с регулируемым движением - ул.Магистральная (перспективная), в соответствии с ГП ГО г.Стерлитамак – жилые зоны: зона застройки многоквартирными многоэтажными домами, застройки индивидуальными жилыми домами, производственная зона (производственные территории 4,5 класса вредности); ПЗЗ - зона для застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами 1-3 этажа городского типа с земельными участками зона (зона «Ж-2»), зона для застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами (зона «Ж-4»), зона для застройки многоквартирными домами от 6 этажей и выше статьи (зона «Ж-5»), зона для активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования (городские парки, скверы, бульвары) (Р-1А), зона для объектов инженерной инфраструктуры (зона «И-2»), зона магистральных дорог и улиц (зона «И-3»).

1.2 Природно-ресурсный потенциал территории

1.1. Природно-ресурсный потенциал территории

Климатическая характеристика.

Климат характеризуется резко выраженной континентальностью со значительными колебаниями сезонных, месячных и суточных температур, с неустойчивой, малоснежной зимой и продолжительным, жарким, сухим летом.

Климатические данные района строительства, следующие:

- климатический район (по СП 131.13330.2012) - IV;
- абсолютный минимум -47,6°С;
- абсолютный максимум +40,5°С;
- средняя минимальная температура января составляет -15,6°С;
- средняя максимальная температура июля составляет +25,4°С;
- средняя месячная температура воздуха самого холодного месяца (января) составляет -12,5° С.
- средняя месячная температура воздуха самого теплого месяца (июля) составляет +20,1° С.
- средняя месячная относительная влажность воздуха в январе – 80%;
- средняя месячная относительная влажность воздуха в июле – 66%;
- продолжительность отопительного периода - 211 суток;
- глубина промерзания грунта – 1,5 – 2,2 м;
- мощность снежного покрова – 50 см;
- продолжительность залегания снежного покрова – 150 суток.

Таблица 1

Климатические характеристики

Метеостанции	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	за год
Месячная и годовая температура воздуха по многолетним данным, °С													
Стерлитамак	-12,5	-12,2	-5,7	5,6	13,7	18,4	20,1	17,2	11,6	3,9	-4,6	-10,7	3,7
Месячная и годовая сумма осадков по многолетним данным, мм													
Стерлитамак	40	28	24	28	38	58	64	62	41	51	40	43	515

Среднемесячная скорость ветра изменяется от 1,9 м/с в июле и в августе, до 3,1 м/с - в январе. Среднегодовая скорость ветра составляет 2,5 м/с. Преобладающим направлением

ветра является южное направление, кроме летнего сезона, для которого преобладающими направлениями являются как южное, так и северное направления.

Рельеф и геологическое строение

Территория населенного пункта располагается в пределах Восточно-Европейской равнины. Большая часть территории представляет собой полого-увалистую денудационную равнину.

Согласно данным ФГУП «ВСЕГЕИ» населенный пункт расположен в пределах Стерлитамакского прогиба Южно-Предуралья Краевого прогиба Восточно-Европейской платформы.

Участок имеет форму многоугольника. Съёмка и натурные обследования показали спокойный рельеф с небольшими группами зеленых насаждений. Проектируемая территория участка имеет общий уклон в направлении с юго-запада на северо-восток, перепады в отметках составляют в пределах от 189.28 до 184.20.

В геологическом строении района принимают участие различные по составу и возрасту преимущественно осадочные породы пермского, третичного и четвертичного возраста.

Из физико-геологических явлений на территории района имеют место карстовые и эрозийные процессы.

Согласно карте, составленный ЗАО Проектный институт «Башкиргражданпроект» инженерно-геологических условий площадь изысканий относится к «условно-благоприятной с неблагоприятными для строительства площадями».

В геологическом строении в исследованной площадке имеют место современные отложения верхне-четвертичного возраста озерно-болотной фации: илы глинистые, глины, пески, гравий, галечник.

Гидрография

На проектируемой территории водные объекты отсутствуют.

Гидрогеология

В гидрогеологическом отношении рассматриваемая территория относится к Волго-Камскому артезианскому бассейну, представляющему собой сложную систему водоносных горизонтов, отличающихся разнообразием гидрогеологических условий, химического состава и минерализации. Отсутствие достаточно выдержанных водоупоров обуславливает гидравлическую связь различных водоносных горизонтов. Подземные воды содержатся почти во всех стратиграфических горизонтах как коренных пород, так и четвертичных образований. По характеру циркуляции подземные воды подразделяются на порово-пластовые, трещинные и трещинно-карстовые. Гидрогеологические условия площадки характеризуются наличием подземных вод, встреченных на глубинах 2,6-3,3 м от дневной поверхности на абсолютных отметках 123,3-129.

Гидрохимическое опробование подземных вод показало, воды не обладают агрессивным воздействием на бетон марки W4 по водопроницаемости на портландцементе, по воздействию на арматуру железобетонных конструкций по содержанию хлоридов воды неагрессивные. Коррозионная агрессивность грунтовых и других вод по отношению к свинцовой оболочке кабеля – средняя. Коррозионная агрессивность грунтовых и других вод по отношению к алюминиевой оболочке кабеля – средняя.

Инженерно-геологическая характеристика

По физико-географическому районированию участок строительства относится к геоморфологическому району Восточно-Европейской равнины.

По погодным условиям, территория строительства относится к III дорожно-климатической зоне Российской Федерации, с I-м типом местности по характеру и степени увлажнения.

В инженерно-геологическом отношении территория населенного пункта изучена слабо. Специальные инженерно-геологические работы с изучением физико-технических свойств грунтов проводились лишь на локальных площадках под гражданское и промышленное строительство.

В геологическом строении рассматриваемого района принимает участие сложный и разнообразный комплекс осадочных вулканогенных и интрузивных пород. По возрасту они относятся к палеозою, мезозою, кайнозою и четвертичной системе. Четвертичные образования имеют почти повсеместное распространение. Мощность их незначительна и редко превышает 10 м. По генезису среди четвертичных отложений выделяют аллювиальные, аллювиально-делювиальные и озёрные образования.

Инженерно-геологические условия на большей части территории благоприятны для градостроительного освоения: уклоны поверхности – до 10%, грунтовые воды залегают ниже 2,0 м, грунты основания характеризуются высоким расчетным сопротивлением – более 1,5-2,0 кгс/см². Исключение составляют пойма реки, затопляемая при паводках. Грунтовые воды, встреченные на территории населенного пункта, никакими видами агрессивности по отношению к бетону не обладают.

Сейсмичность на территории согласно Приложению №1 к СП 14.13330.2011 по карте ОСР-97 С (1%) отсутствует. В ближайшем населенном пункте г.Салават сейсмичность составляет 6 баллов шкалы MSK-64. В соответствии с этим районированием населенный пункт подвержен сейсмической опасности интенсивностью 6 баллов по шкале MSK-64 один раз в 5000 лет.

На территории населенного пункта развиты следующие опасные и неблагоприятные физико-геологические процессы: карстообразование, водная эрозия, заболачивание и затопление паводковыми водами. Эти процессы развиты в поймах рек, что делает эти районы неблагоприятными для градостроительного освоения. По инженерно-геологическим условиям территория для градостроительного освоения, сельского хозяйства и рекреации является неблагоприятной в поймах, на участках развития карста, на крутых склонах и ограниченно благоприятной на террасах.

В геологическом строении в исследованной площадке имеют место современные отложения верхне-четвертичного возраста озерно-болотно фаций: илы глинистые, глины, пески, гравий, галечник.

Сводный геолого-литологический разрез площадки слагают следующие разновидности грунтов (сверху вниз):

Дерновый слой, представлен богатым чернозёмом и остатками корневой системы растений. Изведанная мощность до 1,2 метра.

Глина, коричневая. Консистенция тугопластичная.

Глина, коричневая. Консистенция мягкопластичная.

Грунт крупнообломочный, гравийный средней окатанности, с глинистым заполнителем до 25% по массе.

Песок гравелистый.

Супесь пластичная, коричневого цвета, с включениями глины.

Глина мягкопластичная, серо-коричневая, с илистыми включениями.

Растительный и животный мир

Участок проектирования располагается в черте города, прилегающей к автомобильным дорогам, и испытывает высокую антропогенную нагрузку. В районе размещения объекта нет редких и реликтовых видов растительности и деревьев, а также животных, занесенных в Красную Книгу. На рассматриваемой и прилегающей территории места гнездования и пути миграции животных отсутствуют.

Территория находится в зоне естественного ландшафта. Лесная растительность присутствует в виде противодефляционных лесопосадок. Преобладающими породами в

насаждениях являются ива и тополь. Зеленые насаждения находятся в заброшенном состоянии.

Эколого-градостроительная характеристика

Состояние атмосферного воздуха

В настоящее время превышения санитарных нормативов по основным загрязнителям атмосферного воздуха в населенном пункте не наблюдается. В целом состояние воздушного бассейна в настоящее время можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Одним из основных показателей степени антропогенного воздействия на атмосферный воздух является соблюдение режима использования санитарно-защитных зон, размер которых призван обеспечить уменьшение воздействия загрязнителей на атмосферный воздух в жилых зонах и других нормируемых средах до значений, установленных гигиеническими нормативами. То есть, несоблюдение режима использования СЗЗ (в т.ч. расположение жилой застройки в СЗЗ и пр.) может являться одним из показателей сверхнормативного воздействия предприятий на состояние прилегающей территории.

Вторым по значимости показателем, влияющим на степень антропогенного воздействия на состояние атмосферного воздуха, является степень озеленения в целом, и санитарно-защитных зон в частности. В настоящее время общая площадь существующего озеленения санитарно-защитных и водоохраных зон в городе недостаточна для выполнения средозащитных функций.

Состояние водной среды

Проектируемый объект примыкает к водному объекту – р.Ольховка. Размер водоохраной зоны, согласно Водного кодекса № 74-ФЗ от 03 июня 2006 г., составляет 50 метров. Река Ольховка испытывает высокую антропогенную нагрузку. Воды рек загрязнены органическими веществами (в т.ч. нефтепродуктами и другими углеводородами), солями тяжелых металлов, нитратами, пестицидами. Основными факторами загрязнения являются:

- сброс сточных вод без очистки из-за отсутствия очистных сооружений;
- недостаточное развитие канализационных сетей;
- ненормативная работа муниципальных очистных сооружений из-за нарушений в технологии очистки, использования технически и технологически устаревшего оборудования, перегрузки систем очистки и отсутствия элементов доочистки;
- аварийные ситуации и стихийные бедствия;
- поступление загрязненного поверхностного стока с площадей водосбора.

Негативное влияние на состояние поверхностных вод оказывают отходы коммунальной энергетики, а так же аварийные ситуации, вызванные разливами нефтепродуктов при их транспортировке. Основными техническими причинами деградации экосистемы являются:

- использование промышленных технологий, не отвечающих современным требованиям в части их экологической безопасности, особенно в животноводстве;
- отсутствие развитой системы канализационных коллекторов в населенных пунктах;
- неудовлетворительное техническое состояние глубоководных выпусков очистных сооружений, недостаточная их протяженность по сравнению с нормативами;
- поступление в реки неочищенных ливневых стоков с урбанизированных территорий;
- размещение в прибрежной зоне свалок бытовых и промышленных отходов.

Водоснабжение, водоотведение и ливнеотведение отсутствует.

Состояние почв

Суммарный показатель загрязнения почвы населенного пункта относится к среднему уровню загрязнения, что характеризует воздействие промышленности на почву на низком уровне и не требует организации и проведения дополнительных мероприятий по оздоровлению, либо санации почв. Территория населенного пункта не является радоноопасной.

Почва населенных мест и сельхозугодий постоянно загрязняется бытовыми отходами, продуктами жизнедеятельности людей и сельскохозяйственных животных, солями тяжелых

металлов, агрохимикатами и другими поллютантами, а так же в результате седиментационных процессов и выпадения осадков из загрязненного воздуха. В населенном пункте, как в районе ведения интенсивного сельского хозяйства, в значительных объемах применяются химические средства защиты растений (ХСЗР). Вследствие этого в ряду экологических проблем одной из наиболее серьезных является загрязнение окружающей среды пестицидами. Пестициды являются одними из самых опасных загрязнителей природной среды.

В населенном пункте, как в промышленном районе, ведущими отраслями экономики являются химическая и нефтехимическая, в следствии этого значительными являются валовые выбросы загрязняющих веществ. Вследствие этого в ряду экологических проблем одной из наиболее серьезных является загрязнение окружающей среды нефтепродуктами, тяжелыми металлами, хлорорганическими продуктами.

Рельеф и климат на территории пригодны для строительства любых видов объектов.

1.3 Комплексная оценка территории

Целью настоящего раздела является оценка территории по степени возможности для градостроительного освоения, а также анализ:

- современного использования территории проектирования;
- планировочных ограничений развития территории проектирования (на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории и требований нормативно-технических документов, природных особенностей территории);
- решений по развитию территорий проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией и исходными данными.

Современное использование территории

Территория свободна от застройки, объекты в том числе незавершенного строительства отсутствуют. Согласно кадастровому плану территории, а также топографической съемке на территории в границах проектирования присутствуют сооружения инженерной инфраструктуры. Существующие инженерные сооружения и коммуникации: воздушные линии электропередачи напряжением 110 кВ и 0,4 кВ, газопровод, водопровод и канализация бытовая самотечная, трансформаторная подстанция (ТП10/0,4 кВ-489). На территории присутствуют зеленые насаждения и территории, требующие проведения инженерной подготовки в связи с заболоченностью в центре в северной части территории.

Окружающая застройка представляет собой: кварталы индивидуальных и многоквартирных многоэтажных жилых домов вдоль ул.Магистральная.

Существующее функциональное зонирование.

Согласно положениям ГП территория в границах красных линий относится к функциональным зонам: пашни.

Для проектируемой территории генеральным планом территория жилой застройки не установлена.

В целом, функциональное зонирование не совпадает с градостроительным.

Существующее градостроительное зонирование

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ территория в границах проектирования относится к территориальным зонам:

1. С-2 - зоны сельскохозяйственных угодий.

Существующие зоны с особыми условиями использования территории

На рассматриваемом участке отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники, памятники истории и культуры регионального значения.

На проектируемой территории территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти установлены следующие границы зон с особыми условиями использования территории:

- охранная зона ВЛ-110 кВ Стерлитамак - Ашкадар (в составе ВЛ-110 кВ Стерлитамак - Ашкадар, ВЛ-110 кВ Отпайка на ПС Центральная); ООО "БашРЭС". Ширина охранной зоны 45,2 – 45,8 м.

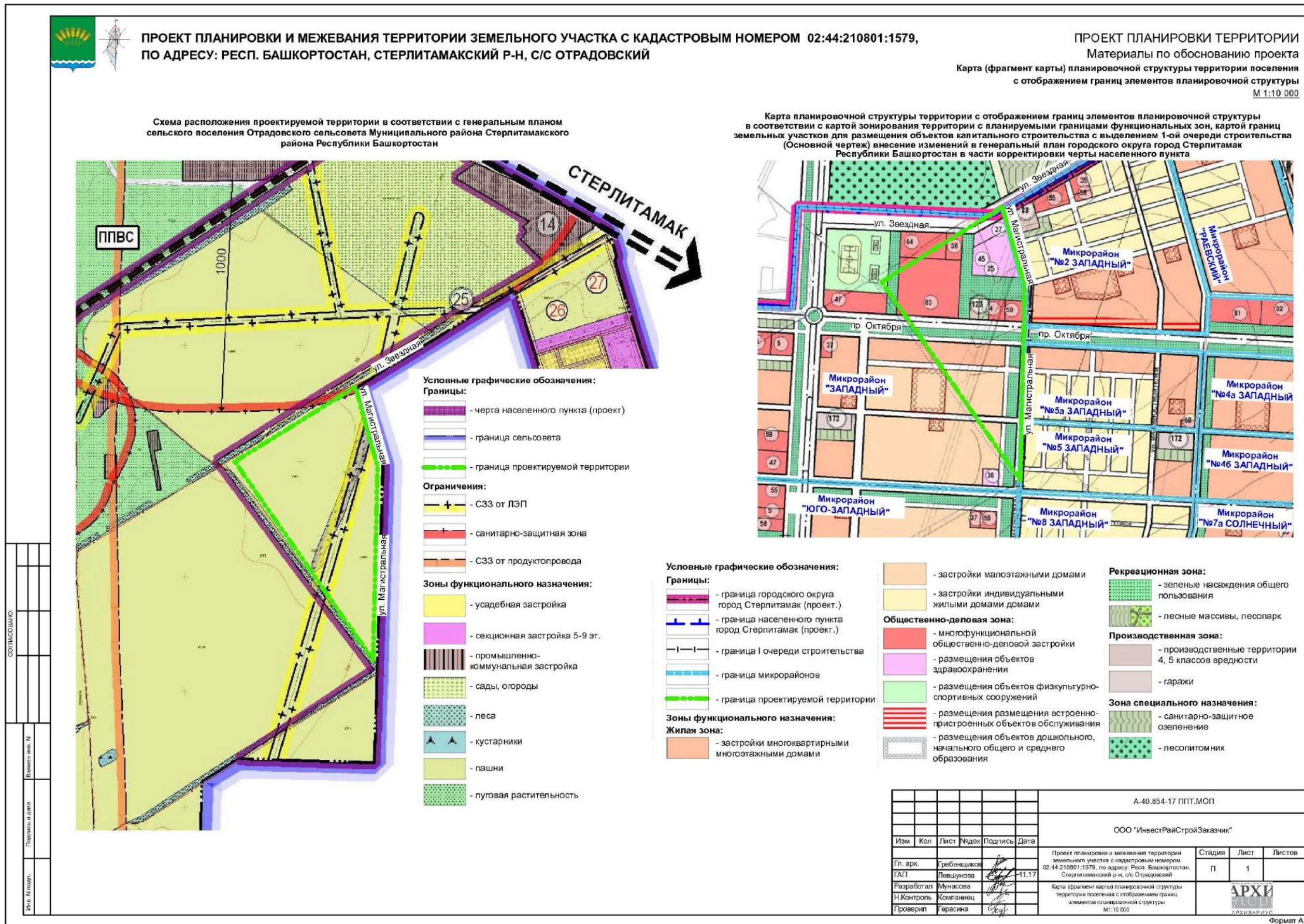
При подготовке документации по планировке территории до установления иных границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Землеустройство территории

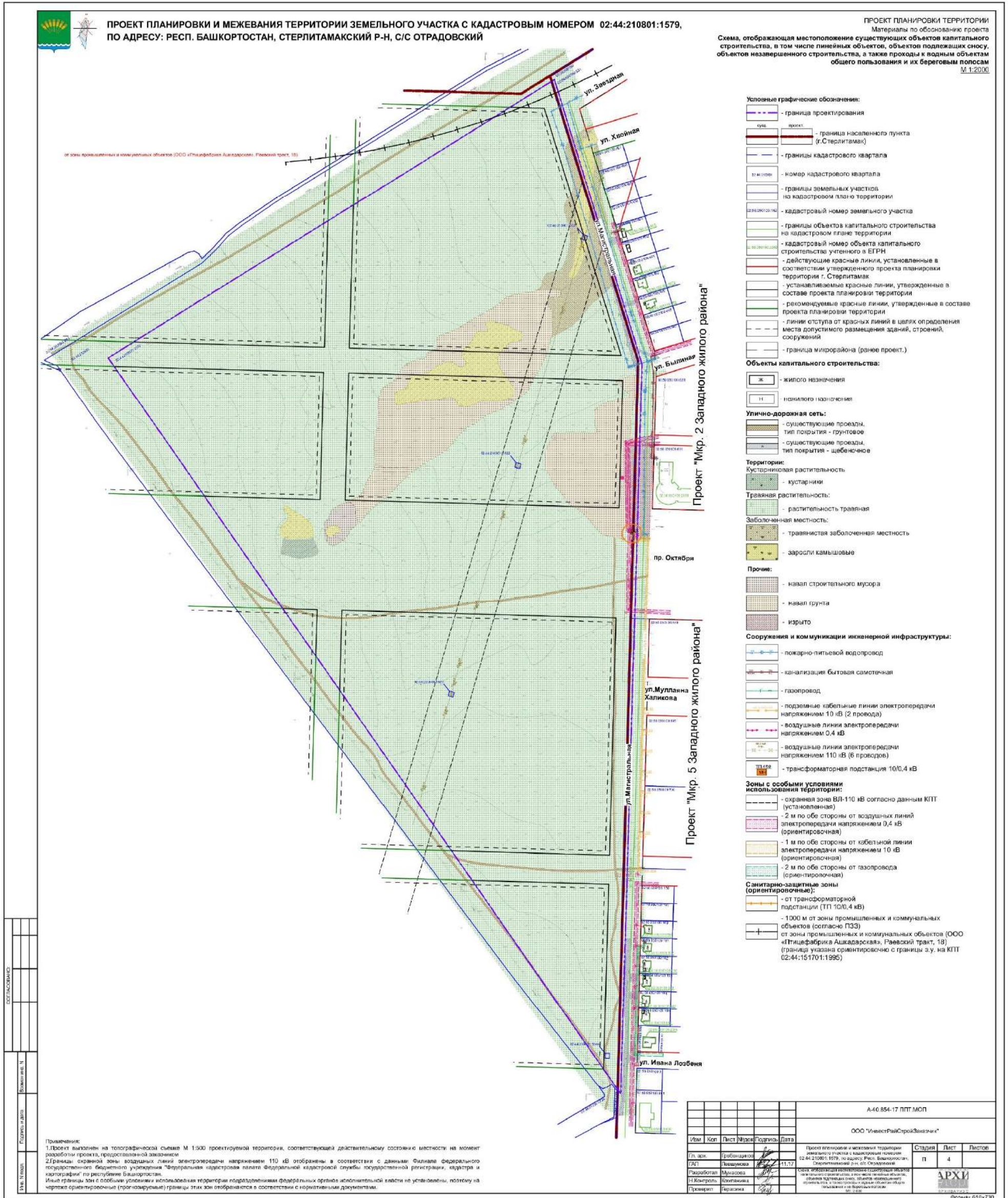
Согласно кадастровому плану на территории расположены земельные участки, границы которых включены в ЕГРН, отводы участков под строительство и благоустройство на территории отсутствуют.

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков смежных с проектируемой территорией сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровые кварталы 02:44:210801, 02:56:050109), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан и представлены в проекте межевания.

Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры



Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам



2. Обоснования направлений комплексного развития территории

2.1 Основные положения и задачи

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (жилых групп), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении подлежащих застройке территорий.

Основными задачами проекта планировки являются (часть 1 статьи 42 ГК РФ):

1. Выделение элементов планировочной структуры;
2. Установление границ территорий общего пользования;
3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (жилого назначения) и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

4. Определение характеристик планируемого развития территории;

5. Определение очередности планируемого развития территории.

Иные задачи:

6. Проработка поперечных профилей проектируемых улиц в жилой застройке с учетом элементов инженерной инфраструктуры;

7. Уточнение границ территориальных зон градостроительного регламента и внесение предложений по установлению территориальных зон.

8. Уточнение транспортных связей проектируемой территории с районами населенного пункта, а также с учетом Генерального плана г.Стерлитамак и существующего положения.

В проекте затрагиваются вопросы не только территориального и функционального зонирования, но и другие важные вопросы, определяющие качество жилой среды, обеспеченность объектами транспортной инфраструктуры, уровень воздействия на здоровье населения, надёжность всех социальных и инженерных инфраструктур. Все эти факторы необходимо рассматривать не как отдельные элементы, а как их суммарный эффект, формирующий жилую среду.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания.

2.2 Градостроительная концепция развития территории

В настоящее время территория свободна от застройки. Окружающая застройка представлена одно- и многоквартирными жилыми домами, учреждениями и предприятиями обслуживания общественного назначения, озелененными территориями микрорайона «№2 Западный», микрорайона «№5а Западный» и микрорайона «№5 Западный» ГО города Стерлитамак.

Согласно положениям ГП ГО г. Стерлитамак территория в границах проектирования будет включена в границы городского округа и будет относиться к элементу планировочной структуры - микрорайон «№б Западный».

Территория жилой зоны формируется в виде функционально-планировочных жилых образований – 6 кварталов (микрорайонов) с жилыми группами и общественными зданиями. Новая застройка организована в виде 8 жилых групп и представлена секционными жилыми домами различной объемно-планировочной структуры и этажности. Проектом предлагается формирование фронта застройки по улицам без учета существующих участков.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением застройки в состав территорий жилых зон включаются:

- земельные участки жилой застройки для групп жилых домов;

- земельные участки для размещения отдельно стоящих социально-значимых объектов повседневного обслуживания населения;
- территории автостоянок для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам;
- объекты обеспечения инженерной и коммунальной инфраструктуры;
- площадок общего пользования дворового благоустройства различного назначения с учетом демографического состава населения.

В кварталах исключено размещение объектов городского значения, а также устройство транзитных проездов на территории групп жилых домов, объединенных общим пространством (двором). В микрорайоне №1 предусмотрено размещение объекта многофункционального назначения.

В микрорайоне №2 предусмотрено размещение объекта в области образования: проектируемое дошкольное образовательное учреждение (встроенное, размещаемое в жилом доме), которое связано пешеходными тротуарами и проездами со всеми жилыми группами.

Проектом предусматривается размещение встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания в первом этаже 18-этажного жилого дома в микрорайоне №3.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения

По функциональному составу проектируемая территория включает в свои границы: участки жилой застройки, участки общественной застройки, территории площадок общего пользования, проезжие части и пешеходные тротуары, участки сооружений инженерной инфраструктуры.

Приемы решения планировки застройки представляют собой жилые группы, сформированные в виде систем замкнутых и полужамкнутых дворов по принципу переливающихся пространств, с расстановкой объемов зданий во внутриквартальных пространствах.

1) Планируемыми объектами капитального строительства жилого назначения являются многоквартирные жилые дома.

Границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства являются формируемые земельные участки для жилищного строительства с учетом отступов и других ограничений.

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗЗ для Ж-4 – для многоэтажной застройки зданиями свыше 6 этажей:

- минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь - в соответствии с расчетом по СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50-60%;
- максимальная высота здания - к 27 метров до конька крыши.

Строительство жилых домов 9 и более этаже возможно при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений согласно статье 40 ГК РФ на основании заключения о результатах публичных слушаний.

Размеры и площадь образуемых земельных участков для жилищного строительства на территории проектируемой жилой застройки, установлены в соответствии с расчетом по СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

2) Планируемыми объектами коммунальной инфраструктуры, необходимыми для функционирования жилых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан являются инженерные сети и сооружения.

Границы размещения объектов инженерной инфраструктуры установлены с учетом размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничения по

использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством РФ, в т.ч.:

- охранная зона трансформаторной подстанции - 10 м, санитарно-защитная зона от ТП до объектов жилой застройки 10 м; охранная зона газораспределительного пункта - 10 м.

3) Планируемыми объектами социальной инфраструктуры, необходимыми для обеспечения жизнедеятельности граждан являются объекты в области образования, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, объекты в области физической культуры и массового спорта, объекты в области культуры и искусства, учреждения здравоохранения и социального обеспечения, организации и учреждения управления. Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗЗ:

Ж-4 – для многоэтажной застройки зданиями свыше 6 этажей:

- минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь - в соответствии с расчетом по п. 3.17-4.12 МНГП и прил.Д СП 42.13330.2016;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50-60%

4) Планируемые границы территорий общего пользования и границ территорий, предназначенных для размещения бульвара, линейных объектов (объекты инженерной и транспортной инфраструктуры) и определены в зависимости от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

5) Планируемые границы площадок общего пользования определены с учетом нормативной обеспеченности с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов, а также размещение площадок в границах образуемых земельных участков предусмотрено с учетом нормируемых расстояний от площадок до окон жилых зданий, м:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 12;

- для отдыха взрослого населения – 10;

- для занятий физкультурой – 10-40 (в зависимости от их шумовых характеристик);

- для хозяйственных целей – 20;

- для выгула собак – 40.

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки в границах зоны Р-1 в ПЗЗ не установлены.

ЧАСТЬ 2. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

4. Определение параметров территории

4.1 Плотность и параметры застройки территории

Жилая зона

Население

В качестве расчетного показателя численности населения принято – 7473 человека.

Расчетный показатель численности населения определялся с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации. Расчет количества существующего населения производился в соответствии с жилищной обеспеченностью - 30 м²/чел.

Жилой фонд

Объем жилого фонда и его структура определен на основе анализа фактических и прогнозных данных о семейном составе населения, уровнях его дохода, существующей и перспективной жилищной обеспеченности исходя из необходимости обеспечения каждой семьи отдельной домом (квартирой).

По уровню проживания проектируемое жилище следует отнести к категории: многоквартирное жилищное строительство с нормируемыми нижними пределами площадей квартир. Тип жилого дома по уровню комфорта: массовый (эконом-класс). Согласно табл.2 п.5.6 СП 42.13330.2016 средний расчетный показатель жилищной обеспеченности массового типа жилого дома (эконом-класс) составляет 30 м²/чел.

Верхние пределы площади квартир нормами не ограничиваются.

Параметры жилой застройки приняты согласно перечню основных видов разрешенного использования территориальной зоны Ж-4 ПЗЗ.

Основные показатели плотности застройки

Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗЗ для территориальной зоны Ж-4.

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Коэффициент застройки – 0,12.

Коэффициент плотности застройки – 0,97.

Планировка и застройка участков.

Предельные размеры земельных участков на территории проектируемой многоэтажной жилой застройки установлены РНГП, ПЗЗ, градостроительным заданием.

В соответствии с ПЗЗ предельные размеры земельных участков для многоквартирного жилищного строительства: минимальная площадь участка 0,05-0,1 га, минимальная длина по уличному фронту – 20 -30 м, минимальная ширина – 24-25 м.

В соответствии с СП 30-101-98 предельные размеры земельных участков для многоквартирного жилищного строительства: минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета на 1 м² общей площади жилых помещений в проектируемой застройке: 9-этажными жилыми домами - 0,65 м²; 12-этажными жилыми домами и 0,39 м²; 18-этажными жилыми домами - 0,57 м². Максимальные размеры участков не ограничены.

Размеры образуемых земельных участков под многоквартирные жилые дома установлены в соответствии с заданием на проектирование и расчетом.

Таблица 4

Основные показатели проектируемого состояния территории

Местоположение	Население		Жилищный фонд (тыс. м ² общей площади)		
	Численность населения, тыс.чел.	Плотность населения, чел./га	Сохраняемый жилищный фонд, тыс. м ²	Проектируемый жилищный фонд, тыс. м ²	Плотность застройки, м ² /га
Микрорайон №1	1485	212	-	44,512	6359
Микрорайон №2	2006	399	-	48,323	9607
Микрорайон №3	2112	243	-	63,334	7364

Микрорайон №4	492	270	-	14,727	8091
Микрорайон №5	293	168	-	8,770	5040
Микрорайон №6	1083	363	-	32,432	10883
Всего	7471	276	-	212,098	7890

Таблица 5

Расчет площадей нормируемых элементов дворовой территории

№ по эксп.	Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Расчетные размеры площадок, м ²	Существующие площадки, м ²	Запроектировано на расчетный срок, м ²
Микрорайон №1					
1	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	209	-	231
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	30	-	37
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	596	-	656
	Всего:		835		924
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	89	-	-
	Итого:		924		924
2	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	209	-	258
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	30	-	42
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	596	-	734
	Всего:		835		1034
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	89	-	-
	Итого:		924		1034
3	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	209	-	376
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	30	-	60
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	596	-	1067
	Всего:		835		1503
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	89	-	342
	Итого:		924		1845
4	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	2139	-	368
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	58
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	1044
	Всего:		557		1470
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	-
	Итого:		617		1470
5	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	274	-	456
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	39	-	72
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	784	-	1294
	Всего:		1098		1822

	Площадки для хозяйственных целей	0,3	118	-	-
	Итого:		1216	-	1822
Микрорайон №2					
1	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	205	-	207
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	29	-	32
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	586	-	587
	Всего:		820		826
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	88	-	-
	Итого:		908	-	826
2	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	302	-	326
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	43	-	52
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	862	-	927
	Всего:		1207		1305
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	129	-	32
	Итого:		1336	-	1337
3	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	139	-	158
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	25
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	449
	Всего:		557		632
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	-
	Итого:		617	-	632
4	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	139	-	173
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	28
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	492
	Всего:		557		693
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	-
	Итого:		617	-	693
5	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	139	-	158
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	25
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	448
	Всего:		557		631
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	56
	Итого:		617	-	687
6	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	205	-	275
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	29	-	44
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	586	-	781
	Всего:		820		1100

	Площадки для хозяйственных целей	0,3	88	-	-
	Итого:		908	-	1100
7	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	274	-	496
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	39	-	79
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	784	-	1408
	Всего:		1098		1983
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	118	-	-
	Итого:		1216	-	1983
Микрорайон №3					
1	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	395	-	397
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	56	-	63
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	1128	-	1126
	Всего:		1579		1586
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	169	-	359
	Итого:		1748	-	1945
2	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	139	-	209
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	33
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	592
	Всего:		557		834
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	-
	Итого:		617	-	834
3	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	205	-	253
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	29	-	41
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	586	-	719
	Всего:		820		1013
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	88	-	-
	Итого:		908	-	1013
4	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	274	-	342
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	39	-	55
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	784	-	972
	Всего:		1098		1369
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	118	-	-
	Итого:		1216	-	1369
5	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	139	-	181
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	29
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	514
	Всего:		557		724

	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	32
	Итого:		617	-	756
6	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	139	-	140
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	22
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	398
	Всего:		557		560
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	-
	Итого:		617	-	560
7	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	139	-	275
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	44
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	781
	Всего:		557		1100
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	32
	Итого:		617	-	1132
Микрорайон №4					
1	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	205	-	232
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	29	-	37
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	586	-	660
	Всего:		820		929
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	88	-	146
	Итого:		908	-	1075
2	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	139	-	181
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	29
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	513
	Всего:		557		723
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	-
	Итого:		617	-	723
Микрорайон №5					
1	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	205	-	250
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	29	-	40
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	586	-	710
	Всего:		820		1000
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	88	-	214
	Итого:		908	-	1214
Микрорайон №6					
1	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	205	-	278
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	29	-	44

	Площадки для занятий физкультурой	2,0	586	-	788
	Всего:		820		1110
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	88	-	-
	Итого:		908	-	1110
2	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	135	-	275
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	19	-	43
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	386	-	780
	Всего:		540		1098
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	58	-	44
	Итого:		598	-	1142
3	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	139	-	152
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	27
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	438
	Всего:		557		617
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	-
	Итого:		617	-	617
4	Многоквартирный жилой дом				
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	2139	-	180
	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2	20	-	28
	Площадки для занятий физкультурой	2,0	398	-	510
	Всего:		557		718
	Площадки для хозяйственных целей	0,3	60	-	-
	Итого:		617	-	718

Площадки для выгула собак предусмотрены при удельном размере 0,1 кв.м/чел:

- 1 площадка для микрорайонов №1, 2, 5 и 6.

Расчетный размер площадки: $4867 \times 0,1 = 486,7$ кв.м, предусмотрено проектом – 500 кв.м.

- 1 площадка для микрорайонов №3 и 4.

Расчетный размер площадки: $2606 \times 0,1 = 260,6$ кв.м, предусмотрено проектом – 300 кв.м.

Рекреационная зона

Вдоль проспекта Октября планируется размещение бульвара. Бульвар – озелененная территория общего пользования вдоль магистрали в виде полосы, предназначенной для пешеходного транзитного движения и кратковременного отдыха.

Ширина бульвара с пешеходной аллеей, размещаемого между проезжими частями улицы магистрального и местного значения принята – 69 м.

Застройка бульвара объектами капитального строительства не предполагается.

Согласно ПЗЗ Отрадовского с/с бульвар относится к зоне «Р-1» - рекреационная зона. Зона предназначена для организации отдыха и досуга населения.

Согласно ПЗЗ г.Стерлитамак бульвар относится к зоне «Р-1А» - зона для активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования (городские парки, скверы, бульвары) выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Параметры застройки территории рекреационного назначения

Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗЗ для территориальной зоны «Р-1».

Границы расчетной территории приняты по устанавливаемым красным линиям магистральных и жилых улиц, а также по границам смежных земельных участков согласно данным ГКН.

Таблица 6

Баланс территории

№	Территория	Существующее положение		Проектное решение	
		Площадь, га	%	Площадь, га	%
	Территория - всего	39,0	100	39,00	100
1	Жилых зон, в т.ч.:	-	-	31,31	80,3
	- многоквартирные жилые дома	-	-	4,86	12,5
	- общественные здания	-	-	0,12	0,3
	- инженерно-технического назначения	-	-	0,007	-
	- площадки	-	-	2,94	7,5
	- проезды, тротуары	-	-	8,34	32,3
	- озеленение внутридворовое	-	-	8,34	21,3
	- озеленение ограниченного пользования в охранных зонах ЛЭП-110 кВ	-	-	2,45	6,3
2	Рекреационных зон, в т.ч.:	-	-	4,63	11,8
	- площадки	-	-	-	-
	- проезды, тротуары, площадки	-	-	3,51	9,0
	- озеленение	-	-	1,12	2,8
3	Территорий общего пользования, в т.ч.:	-	-	3,06	7,9
	- площадки	-	-	-	-
	- проезды, тротуары, площадки	-	-	0,43	1,1
	- озеленение	-	-	2,63	6,8
Микрорайон №1					
1.1	Жилых зон, в т.ч.:	-	-	7,00	100
	- многоквартирные жилые дома	-	-	0,97	13,9
	- общественные здания	-	-	0,12	1,7
	- инженерно-технического назначения	-	-	0,0022	-
	- площадки	-	-	0,76	10,9
	- проезды, тротуары	-	-	2,66	38,0
	- озеленение внутридворовое	-	-	1,84	26,2
	- озеленение ограниченного пользования в охранных зонах ЛЭП-110 кВ	-	-	0,65	9,3
	Коэффициент застройки	-	-	0,1	-
	Коэффициент плотности застройки	-	-	1,1	-
Микрорайон №2					
1.2	Жилых зон, в т.ч.:	-	-	5,03	100
	- многоквартирные жилые дома	-	-	1,29	25,7
	- общественные здания	-	-	-	-
	- инженерно-технического назначения	-	-	0,0009	-
	- площадки	-	-	0,74	14,7
	- проезды, тротуары	-	-	1,37	27,2
	- озеленение внутридворовое	-	-	0,91	18,1
	- озеленение ограниченного пользования в охранных зонах ЛЭП-110 кВ	-	-	0,72	14,3
	Коэффициент застройки	-	-	0,2	-
	Коэффициент плотности застройки	-	-	2,0	-
Микрорайон №3					
1.3	Жилых зон, в т.ч.:	-	-	8,07	100
	- многоквартирные жилые дома	-	-	1,51	18,7
	- общественные здания	-	-	-	-
	- инженерно-технического назначения	-	-	0,002	-
	- площадки	-	-	0,86	10,7

	- проезды, тротуары	-	-	2,85	35,3
	- озеленение внутридворовое	-	-	1,77	21,9
	- озеленение ограниченного пользования в охранных зонах ЛЭП-110 кВ	-	-	1,08	13,4
	Коэффициент застройки	-	-	0,1	-
	Коэффициент плотности застройки	-	-	1,2	-
Микрорайон №4					
1.4	Жилых зон, в т.ч.:	-	-	1,82	100
	- многоквартирные жилые дома	-	-	0,19	10,4
	- общественные здания	-	-	-	-
	- инженерно-технического назначения	-	-	0,0009	-
	- площадки	-	-	0,11	6,0
	- проезды, тротуары	-	-	1,0	55,0
	- озеленение внутридворовое	-	-	0,52	28,6
	- озеленение ограниченного пользования в охранных зонах ЛЭП-110 кВ	-	-	-	-
	Коэффициент застройки	-	-	0,1	-
	Коэффициент плотности застройки	-	-	0,8	-
Микрорайон №5					
1.5	Жилых зон, в т.ч.:	-	-	1,74	100
	- многоквартирные жилые дома	-	-	0,19	10,9
	- общественные здания	-	-	-	-
	- инженерно-технического назначения	-	-	0,0009	-
	- площадки	-	-	0,12	6,9
	- проезды, тротуары	-	-	0,98	56,3
	- озеленение внутридворовое	-	-	0,45	25,9
	- озеленение ограниченного пользования в охранных зонах ЛЭП-110 кВ	-	-	-	-
	Коэффициент застройки	-	-	0,1	-
	Коэффициент плотности застройки	-	-	0,8	-
Микрорайон №6					
1.6	Жилых зон, в т.ч.:	-	-	2,98	100
	- многоквартирные жилые дома	-	-	0,71	23,8
	- общественные здания	-	-	-	-
	- инженерно-технического назначения	-	-	0,0009	-
	- площадки	-	-	0,36	12,1
	- проезды, тротуары	-	-	1,02	34,3
	- озеленение внутридворовое	-	-	0,89	29,9
	- озеленение ограниченного пользования в охранных зонах ЛЭП-110 кВ	-	-	-	-
	Коэффициент застройки	-	-	0,2	-
	Коэффициент плотности застройки	-	-	1,8	-

4.2 Предложения по формированию красных линий улиц

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.

Линии регулирования застройки - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Действующие красные линии на территории отсутствуют. Проектом предусматривается установление красных линий магистральных улиц и улиц местного значения в соответствии с чертежом планировки территории.

Ширина улиц в красных линиях определена в зависимости от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

Ширина улиц в устанавливаемых красных линиях:

1. Магистральная улица городского значения с регулируемым движением:

Ширина в красных линиях пр.Октября – 132,50 м;

Линия регулирования застройки с отступом от красных линий на 5,0 м.

Типовой профиль асимметричный и предусматривает в своем составе расположение:

- основной проезжей части шириной 15,0 м;
- местного проезда шириной 6,0 м;
- бульвара шириной 69,0 м;
- пешеходного тротуара шириной 4,2 м вдоль северной красной линии, шириной 4,5 м вдоль южной красной линии;
- проектируемых инженерных коммуникаций, в том числе: сеть пож.-питьевого водопровода, сеть канализации, тепловые сети, газопровод высокого давления, дождевая канализация, воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ.

2. Магистральная улица районного значения с регулируемым движением:

Ширина в красных линиях ул.Магистральная – 40,0 м;

Линия регулирования застройки с отступом от красных линий на 5,0 м.

Типовой профиль асимметричный и предусматривает в своем составе расположение:

- основной проезжей частей шириной 14,0 м;
- местного проезда шириной 6,0 м;
- пешеходного тротуара шириной 4,2 м вдоль западной и юго-западной красной линии, 2,3 м вдоль восточной и северо-восточной красной линии;
- существующих инженерных коммуникаций, в том числе: сеть пож.-питьевого водопровода, сеть канализации, кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ, газопровод; существующих инженерных коммуникаций: сеть пож.-питьевого водопровода, сеть канализации, газопровод низкого давления, воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения.

3. Улицы местного значения:

- улицы в зонах жилой застройки:

Ширина в красных линиях ул.Былинная, улица №1, №2 – 30,0 м.

Линия регулирования застройки с отступом от красных линий на 5,0 м.

Типовой профиль симметричный и предусматривает в своем составе расположение:

- проезжей части шириной - 6,0 м;
- пешеходного тротуара шириной 4,2 м вдоль обеих сторон проезжих частей улиц.
- инженерных коммуникаций, в том числе: сеть пож.-питьевого водопровода, сеть канализации, кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ, газопровод; существующих инженерных коммуникаций: сеть пож.-питьевого водопровода, сеть канализации, газопровод низкого давления, воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения.

4.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На проектируемой территории предлагается формирование земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также уточнение существующих участков и территорий общего пользования. Существующее функциональное и градостроительное зонирование не отвечает положениям проекта планировки, поэтому вносятся предложения по изменению функциональных и территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования.

Территория в границах проектирования с учетом проектных предложений на карте градостроительного зонирования состоит из следующих территориальных зон:

Жилые зоны (Ж):

Зона «Ж-4» - для многоэтажной застройки зданиями свыше 6 этажей;

Рекреационная зона (Р):

Зона «Р-1» - организации отдыха и досуга населения.

Зона инженерно-транспортной инфраструктуры (Т):

Зона «Т-1» - для размещения линейных объектов автомобильного транспорта и инженерно-транспортной инфраструктуры.

Границы территориальных зон (согласно ч.2 ст. 34 ГК РФ) устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований.

Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Рекомендуется дополнить перечень основных видов разрешенного использования зоны Ж-4, включив в них наименование вида разрешенного использования земельных участков: жилые дома высотой девять и выше этажей (код 2.6).

В проекте наименования основных видов разрешенного использования земельных участков приняты согласно классификатору*:

зона Ж-4:

1) объекты капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности (код 4.0) (наименование вида согласно ПЗЗ территории сельского поселения Отрадовский сельсовет Стерлитамакского района (далее ПЗЗ): магазины товаров первой необходимости; торговые объекты мелкорозничной торговли; объекты бытового обслуживания);

2) обслуживание автотранспорта (код 4.9) размещение постоянных или временных стоянок (парковок) (наименование вида согласно ПЗЗ: автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей);

3) размещение объектов улично-дорожной сети, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, бульваров, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (код 12.0) (наименование вида согласно ПЗЗ: линейные объекты автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры: автодороги, улицы, площади, пешеходные переходы в разных уровнях);

В проекте наименования условно-разрешенных видов использования земельных участков приняты согласно классификатору*:

4) объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки газа, поставки электричества (ГРП, ТП) (код 3.1) (наименование вида согласно ПЗЗ: объекты электроснабжения: трансформаторные подстанции (ТП));

5) объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (линии электропередач) (код 3.1) (наименование вида согласно ПЗЗ: объекты электроснабжения: линейные объекты (ЛЭП, кабели, теплотрассы)).

*Коды (числовые обозначения) вида разрешенного использования земельного участка приняты согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709).

Данное проектное предложение является основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки и приведения соответствия

правил землепользования и застройки генеральному плану.

4.4 Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований.

На проектируемой территории территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти установлены границы зон с особыми условиями использования территории (охранная зона ЛЭП-110 кВ).

Зоны с особыми условиями использования территории на инженерные сети и сооружения устанавливаются после строительства, в проекте приведен перечень зон без привязки к местности.

Проектом определены следующие прогнозируемые (ориентировочные) зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) является обязательным элементом любого промышленного или сельскохозяйственного предприятия и других объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

Ориентировочные санитарно-защитные зоны определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СП 42.13330.2016 и других нормативных документов. Для новых предприятий обосновывается проект расчетной (предварительной), а затем установленной (окончательной) санитарно-защитной зоны.

По своему функциональному значению СЗЗ является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и /или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, до ее внешней границы в заданном направлении.

Санитарно-защитные зоны от зоны промышленных и коммунальных объектов

Санитарно-защитная зона от птицефабрики - 1000 м (ООО «Птицефабрика Ашкадарская», Раевский тракт, 18) принята ориентировочно от границы з.у. на КПП 02:44:151701:1995).

Санитарно-защитные зоны от общественных объектов

- от проектируемого отдельно стоящего многофункционального (торгового) комплекса – 50 м (как от объекта V класса опасности).

Границы СЗЗ в проекте приняты от границы земельного участка, принадлежащего объекту для ведения хозяйственной деятельности. Окончательные размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Размер СЗЗ зоны может быть уменьшен на основании санитарно-эпидемиологического заключения на проект обоснования расчетной санитарно-защитной зоны на проектируемый объект. Для предприятий V класса опасности по проекту расчетной СЗЗ выдается решение и санитарно-эпидемиологическое заключение Главного государственного санитарного врача субъекта РФ или его заместителя.

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ (согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03). На территории расположены:

- трансформаторные подстанции 10/04 кВ - 10 м. Согласно прим.3 п.7.1.10 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического

воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений. В соответствии с аналогами, примерный размер СЗЗ совпадает с входящим напряжением;

- газорегуляторный пункт - 10 м. Согласно СТО Газпром 2-1.19-058-2006 «Инструкция по расчету и нормированию выбросов ГРС (АГРС, ГРП), ГИС» размеры СЗЗ определяются размерами охранной зоны по строительным нормам и правилам.

Санитарные разрывы

Санитарный разрыв (СР) является обязательным элементом объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

Санитарные разрывы определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СП 42.13330.2016 и других нормативных документов. По своему функциональному значению СР является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и письмом руководителя Управления Роспотребнадзора РФ от 22.11.2010 №01/16400-0-32 размещение жилой и другой нормируемой застройки в границах санитарных разрывов действующих предприятий, производств, сооружений и иных объектов не допускается. При планировании жилой застройки следует учитывать СР. В границах санитарного разрыва не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, на территории располагаются санитарные разрывы от стоянок легкового транспорта, расположенных при объектах жилого и общественного назначения.

Таблица 7

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Охранные зоны

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

- 2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;
- 10 – для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ;
- 15 – для ВЛ напряжением 35 кВ;
- 20 – для ВЛ напряжением 110 кВ;
- 25 – для ВЛ напряжением 220 кВ;
- 30 – для ВЛ напряжением 500 кВ.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи — в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) — в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов — на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

д) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте "а", применительно к высшему классу напряжения подстанции.

Охранные зоны газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

б) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов.

Охранный зона коммунальных тепловых сетей

Охранный зона устанавливается в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» в целях обеспечения сохранности элементов тепловой сети и бесперебойного теплоснабжения потребителей. Охранный зона устанавливается вдоль трассы прокладки тепловой сети и должна составлять не менее 6 метров (п.4 Приказа Минстроя РФ 17.08.1992 №197).

а) вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранные зоны линий и сооружений связи

В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации к землям связи относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо передаваемые на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи.

Согласно Федерального закона Российской Федерации от 07 сентября 2003 года № 126-ФЗ «О связи» предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией.

Согласно постановления Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 года №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии:

а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арьки) – в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арьки) на 100 метров с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи – в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений менее 4 метров – шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

при высоте насаждений более 4 метров – шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

вдоль трассы кабеля связи – шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

в) все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодиффузии выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

В соответствии с Правилами охраны линий связи и сооружений связи РФ, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации, в охрannой зоне кабельной линии связи запрещаются любые земляные работы без соответствующего уведомления эксплуатирующей организации.

5. Определение параметров объектов социальной инфраструктуры

При планировочной структуре планируемой застройки предусмотрены необходимые учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания.

Радиусы обслуживания учреждений и предприятий обслуживания, размещенные в жилой застройке, приняты в соответствии с СП 42.13330.2016, МНГП Отрадовского с/с. Показатели территориальной доступности объектов социального и культурно-бытового обслуживания не являются их нормативными радиусами обслуживания, это рекомендации по предельно допустимому времени/расстоянию, которое человек может преодолеть без вреда для здоровья при различных климатических условиях.

С учетом численности обслуживаемого населения, в соответствии с градостроительными регламентами, а также общей градостроительной ситуации, включая близость других объектов обслуживания и организации транспортных связей, в увязке с сетью улиц и пешеходных путей предусматривается размещение учреждений и предприятий обслуживания населения на территории существующей жилой застройки:

1. Объекты *повседневного* обслуживания (учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в неделю, или те, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения (магазины, образовательные учреждения, спортивные сооружения)).

Также проектом учитывается возможное размещение встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания в первых этажах жилых домов.

Детские дошкольные учреждения.

Расчетный норматив обеспеченности детскими дошкольными учреждениями (далее ДОУ) для территорий застройки определен в табл.11 МНГП, в соответствии с прогнозом возрастной структуры населения и составляет 50-65% обеспеченности детей от 1 до 6 лет. В соответствии с табл.11 МНГП, расчетное количество составляет 50 мест общего типа на 1000 человек. В соответствии с данными нормами и при предполагаемой плотности населения вместимость дошкольных учреждений составит 374 места.

Проектом планировки предусмотрено использование ДОУ, размещение которых необходимо предусмотреть в планируемых микрорайонах юго-западнее проектируемой территории.

В целях соблюдения рекомендации по показателям пешеходной доступности (300 м/5мин.) до ДОУ на территории проектируемого микрорайона №2 предусматривается размещение встроенного ДОУ на 80 мест для обслуживания проектируемой жилой застройки вдоль ул. Магистральная (размещение групп общеразвивающей направленности, в которых осуществляется реализация образовательной программы дошкольного образования согласно СанПиН 2.4.1.3147-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к дошкольным группам, размещенным в жилых помещениях жилищного фонда»).

Общеобразовательные учреждения.

Расчетный норматив обеспеченности общеобразовательными учреждениями в поселениях определен в прилож.9 к РНГП, в соответствии с прогнозом возрастной структуры населения и составляет 100% охвата детей школьного возраста. В соответствии с прилож.9 к РНГП, расчетное количество составляет 65 мест на 1000 человек. В соответствии с данными нормами и при предполагаемой плотности населения вместимость общеобразовательных учреждений составит 486 мест.

Потребность в общеобразовательном учреждении для учащихся всех классов, ориентировочной расчетной вместимостью могут обеспечить существующие школы г.Стерлитамак и планируемая школа, размещение которой необходимо предусмотреть в планируемых микрорайонах юго-западнее проектируемой территории.

2. Учреждения *периодического* обслуживания (учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в месяц (внешкольные учреждения, спортивные залы,

библиотеки, жилищно-эксплуатационные организации, общественные уборные, отделение банка, отделение связи и др.)).

Объекты периодического обслуживания предусматриваются в нормативном радиусе пешеходной доступности, в составе проектируемого микрорайона и на территориях смежных с проектируемой.

3. Учреждения *эпизодического* обслуживания (учреждения и предприятия, посещаемые населением реже одного раза в месяц (специализированные учебные заведения, больницы, театры, концертные и выставочные залы и др.)) предусматриваются в составе городского центра.

Таблица 8

Расчёт минимальной обеспеченности учреждениями, организациями и предприятиями обслуживания
(Расчет производится в соответствии с рекомендациями прил.Ж СП 42.13330.2016, п. 3.17-4.12 МНГП)

№	Наименование	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Существующая обеспеченность	Предусмотрено ГП, ППТ	Расчетная обеспеченность на 7473 чел.	Предусмотрено проектом	Частота использования/ размещение
Образовательные организации								
	Детские дошкольные учреждения	место	50	Вне границ проектирования и радиусов пешеходной доступности	Согласно ГП г.Стерлитамак	374	80 мест	Повседневное/ встроенное в жилой дом №4 микрорайона на, 294 места в проектируемых ДООУ вне границ проектирования с учетом пешеходной доступности
	Общеобразовательные учреждения	место	65*	Вне границ проектирования	Школа на 700 мест (ППТ микрорайона 4А Западного жилого района)	486	486	Повседневное/ в составе существующей и проектируемой школ
Учреждения культуры								
	Организация досуга населения, детей и подростков	место	60	Вне границ проектирования	-	448	448	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений
	Клубы, дома культуры	место	300	Вне границ проектирования	-	2242	2242	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений
Спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения								
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м ² площади	70-80	Вне границ проектирования	-	598	600	Повседневное/ 375 кв.м в составе многоф. здания м-н №1, 225 кв.м встроенное в м-не №3
	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80	Вне границ проектирования	-	598	598	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений

№	Наименование	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Существующая обеспеченность	Предусмотрено ГП, ППТ	Расчетная обеспеченность на 7473 чел.	Предусмотрено проектом	Частота использования/ размещение
	Крытые бассейны общего пользования	м ² зеркала воды	25	Вне границ проектирования		187	187	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений
Учреждения здравоохранения								
	Поликлиники и их филиалы	посещений в смену	18,5	Вне границ проектирования	-	138	138	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений
	Аптеки	учреждений на 6,2 тыс. жителей	1	Вне границ проектирования	-	1	2	Повседневное/ 1 в составе многоф. здания м-н №1, 1 встроенное в м-не №2
	Молочные кухни (для детей до 1 года)	порций в сутки на 1 ребенка	4	Вне границ проектирования	-	480	480	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений
	Раздаточные пункты молочной кухни	порций в сутки на 1 ребенка	0,3	Вне границ проектирования	-	36	36	Повседневное/ 18 в составе многоф. здания м-н №1, встроенное в м-не №2
Предприятие торговли, общественного питания и бытового обслуживания								
	Магазины:	м ² торговой площади	300	Вне границ проектирования	-	2242	2250	Повседневное/ в составе многоф. здания м-н №1, встроенное в м-не №2 и №3
	продовольственные	м ² торговой площади	100	Вне границ проектирования	-	747	750	Периодическое/ в составе многоф. здания м-н №1, встроенное в м-не №2 и №3
	непродовольственные	м ² торговой площади	200	Вне границ проектирования	-	1495	1500	Периодическое/ в составе многоф. здания м-н №1, встроенное в м-не №2 и №3

№	Наименование	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Существующая обеспеченность	Предусмотрено ГП, ППТ	Расчетная обеспеченность на 7473 чел.	Предусмотрено проектом	Частота использования/ размещение
	Предприятия общественного питания	место	40	Вне границ проектирования	-	299	300	Периодическое/ 50 в составе многоф. здания м-н №1, 250 встроенное в м-не №3
	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	5	Вне границ проектирования	-	37	37	Периодическое/ 7 в составе многоф. здания м-н №1, 30 встроенное в м-не №3
	Прачечные	кг. белья в смену	20	Вне границ проектирования	-	149	149	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений
	Химчистки	кг. белья в смену	1,2	Вне границ проектирования	-	9	9	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений
	Бани	помывочное место	7	Вне границ проектирования	-	52	52	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений
Объекты управленческого, кредитно-финансового назначения								
	Отделения банков, операционная касса	объект	0,5	Вне границ проектирования	-	4	4	Эпизодическое/ отдельно не предусмотрено
	Отделение связи	объект	1	Вне границ проектирования	-	7	7	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений
Объекты жилищно-коммунального назначения								
	Гостиницы	место	6	Вне границ проектирования	-	45	45	Эпизодическое/ в составе поселковых или городских учреждений
	Жилищно-эксплуатационные организации	количество объектов на 20 тыс. человек	1	Вне границ проектирования	-	0,4	0	Эпизодическое/ в составе поселковых учреждений