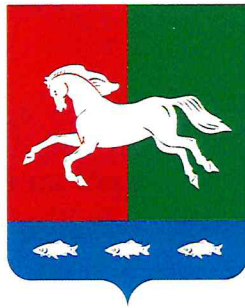


БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАһы

ӨФӨ РАЙОНЫ
МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫНЫҢ
МИХАЙЛОВКА АУЫЛ СОВЕТЫ
АУЫЛ БИЛӘМӘһе

450511, Өфө районы, Михайловка а.,
Ленин ур., 46
Тел./факс: 270-17-37, 270-16-04



РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
МИХАЙЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
УФИМСКИЙ РАЙОН

450511, Уфимский район,
с. Михайловка, ул. Ленина, 46
Тел./факс: 270-17-37, 270-16-04

КАРАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05 декабрь 2018 йыл

№ 90

05 декабря 2018 года

Об утверждении корректировки проекта планировки и проекта межевания территории части квартала с кадастровым номером 02:47:110701, с.Михайловка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом протокола публичных слушаний от 21 ноября 2018 года и заключения о результатах публичных слушаниях от 21 ноября 2018 года по корректировке проекта планировки и проекта межевания территории с целью обеспечения устойчивого развития территории,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить корректировку проекта планировки территории части квартала с кадастровым номером 02:47:110701, с.Михайловка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан. (Заказчик: ООО «Комфорт-С»), в составе:

1.1. Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, красных линий, линий регулирования застройки, осей улиц, линий дорог и проездов, согласно приложению № 1;

1.2. Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории, части квартала 02:47:110701, в административных границах села Михайловка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, согласно приложению №2.

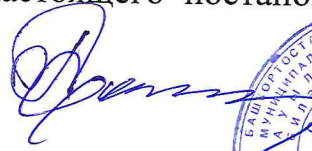
2. Утвердить корректировки проекта планировки и проекта межевания территории части квартала с кадастровым номером 02:47:110701, с.Михайловка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан (Заказчик: ООО «Комфорт -С»), в составе:

2.1. Чертеж межевания территории с отображением красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, согласно приложению № 3;

3. Опубликовать настоящее постановление в районной газете «Уфимские Нивы» и разместить на официальном сайте администрации сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан в сети «Интернет» <http://mihailovka-ufa.ru/>.

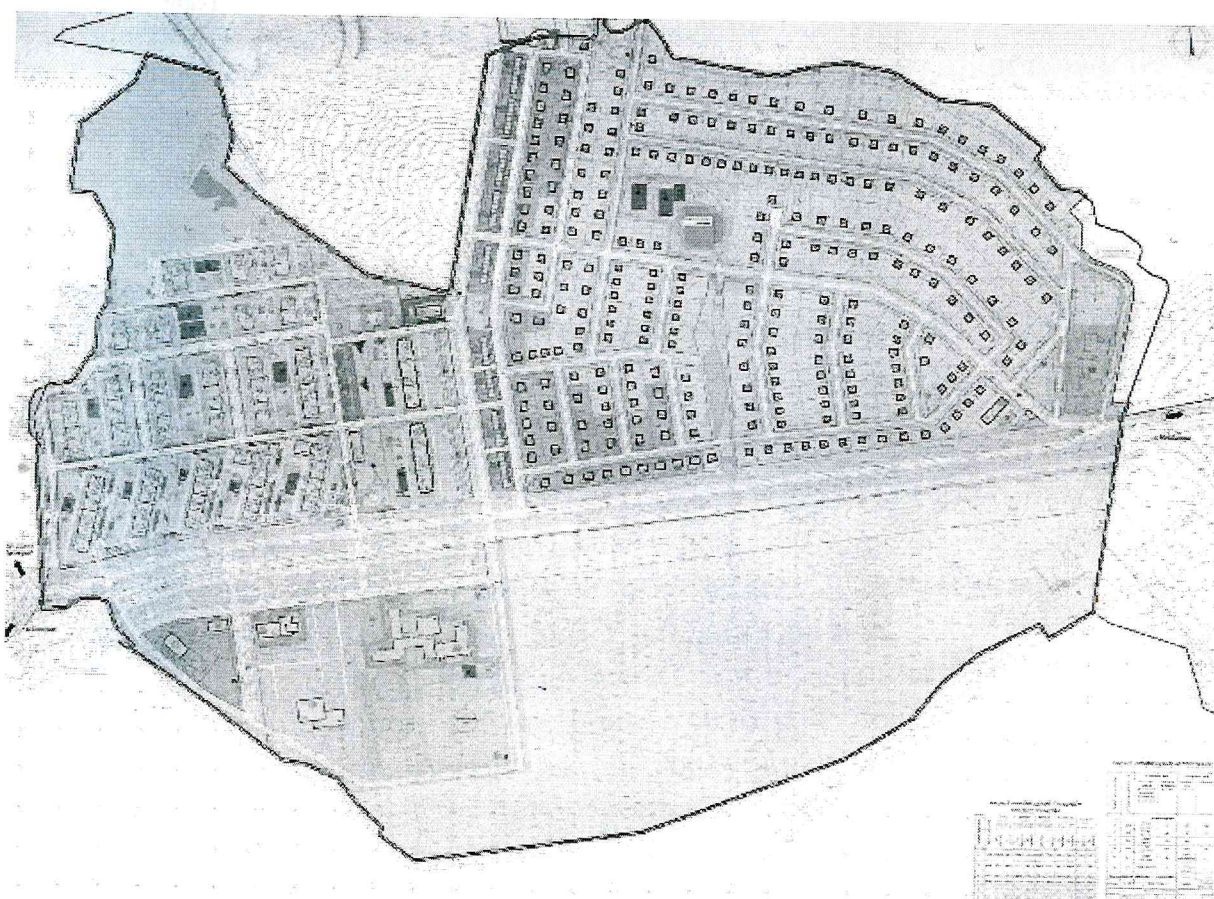
4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения


Д.Г. Арсланов



Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, красных линий, линий регулирования застройки, осей улиц, линий дорог и проездов



**Положение о размещении объектов капитального строительства,
технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития
территории части квартала с кадастровым номером 02:47:110701 села
Михайловка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального
района Уфимский район Республики Башкортостан.**

Краткая пояснительная записка.

Общая часть

Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории части квартала с кадастровым номером 02:47:110701 села Михайловка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, выполнен на основании:

1. Постановления Главы администрации сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район № 44 от 12.02.2018г.

2. Градостроительного задания № 13 от 14.12.2017 г., выданного Отделом Архитектуры и Градостроительства Администрации МР Уфимский район РБ.

3. Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «Координата» в январе 2016 г.

Существующее положение

Размещение квартала в плане сельского поселения Михайловский сельсовет МР Уфимский район.

Проектируемая территория находится в административных границах населенного пункта – с. Михайловка сельского поселения Михайловский сельсовет МР Уфимский район Республики Башкортостан. Площадь проектируемого участка ориентировочно 111 га.

Планировочная зона: с.Михайловка СП Михайловский с/с МР Уфимский район.

Территориальная зона: земельный участок попадает в нижеуказанные зоны:

Жилая зона «Ж-2» – для застройки зданиями средней этажности (многоквартирной, блокированной, секционной);

Зона сельскохозяйственного назначения – «С-1» - для размещения коллективных огородов; для ведения садоводства, для размещения

дворовых построек, построек для содержания мелких животных, подсобных хозяйств.

Кадастровый номер: 02:47:110701.

Границы участка: принять согласно схеме размещения объекта (территория, находящаяся по адресу: РБ, Уфимский район, сельское поселение Михайловский сельсовет, с. Михайловка, в границах квартала с кадастровым номером 02:47:110701).

Утвержденная градостроительная документация.

1) Правила землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, утверждены решением Совета сельского поселения Михайловский сельсовет МР Уфимский район РБ № 71 от 16.01.2012 г. (исполнитель: МУП «Агентство землеустройства и архитектуры Уфимского района»);

2) Генеральный план сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район РБ;

3) Проект планировки и проект межевания территории части квартала с кадастровым номером 02:47:110701 села Михайловка СП Михайловский сельсовет МР Уфимский район РБ.

Зона особого регулирования градостроительной деятельности.

Зоны особого регулирования градостроительной деятельности – нет.

Архитектурно-исторический регламент.

Ограничения по архитектурно-историческому регламенту нет (до начала проектирования и строительства необходимо провести дополнительные исследования).

Экологический регламент.

Ограничения по экологическому регламенту: нет.

Современное использование территории.

На момент проектирования на участке ведется коттеджная застройка, построены три четырехэтажных и три шестиэтажных многоквартирных жилых дома, введены в эксплуатацию котельная и другие коммунальные объекты.

Существующие зеленые насаждения, благоустройство, подземные коммуникации.

Дорога, ведущая из с. Михайловка в парк отдыха «Лукоморье» и проходящая через проектируемый участок имеет асфальтовое покрытие. Вдоль нее проложен кабель связи и воздушная высоковольтная линия.

На территории располагается несколько лесопосадок.

Инженерно-геологическая характеристика.

Отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ООО «Координата» в январе 2016 года.

Инженерно-геологические условия площадки изысканий, относятся к I категории сложности (простой). Поверхность, не более двух литологических слоев с уклоном $\leq 0,1$, мощность, выдержанная. Свойства грунтов меняются незначительно. Хорошие условия для проходимости техники, развитая инфраструктура, наличие стационарных построек для базирования.

Градостроительный регламент.

Территориальная зона.

Жилая зона – «Ж-2». Для застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами от 2-х до 4-х этажей; для застройки зданиями средней этажности многоквартирными жилыми домами до 6 этажей.

Зона сельскохозяйственного назначения – «С-1». Для размещения коллективных огородов с территориями площадью более 1,0 га вне границ сельхозугодий; территорий, предназначенных для ведения садоводства от 0,04 до 0,20 га, дворовых построек (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.), построек для содержания мелких животных.

Проектное предложение.

Архитектурно-планировочные решения.

Проектом предполагается создание жилого микрорайона со всей необходимой инфраструктурой. Жилая застройка по проекту делится на два типа:

1) Индивидуальная – блокированные жилые дома на 2, 6 и 8 блоков, индивидуальные жилые дома;

2) Многоквартирные жилые дома – секционные жилые дома 4, 6, 8 и 9 этажей.

Коттеджный поселок имеет въездные группы. Для жителей индивидуальных жилых домов запроектированы группы площадок благоустройства. Автостоянки для жителей индивидуальных жилых домов размещаются на приусадебных участках.

Многоквартирные дома обеспечены всеми необходимыми площадками благоустройства, а так же автостоянками на прилегающих участках.

При зонировании территории квартала учитывалась нормативная инсоляция существующих на смежных участках и проектируемых жилых зданий.

Для населения микрорайона и жителей села запроектирована общеобразовательная школа на 1280 учащихся с работой в две смены (640 х 2) в комплексе с дошкольной образовательной организацией на 160 мест. Так же проектом предусмотрен физкультурно-оздоровительный комплекс с домом детского творчества и пожарное депо. Кроме того для обеспечения нормативной доступности для жителей микрорайона

запроектированы две дошкольные организации в жилой застройке на 45 и 30 мест.

Функциональное зонирование.

Функциональное зонирование выполнено в рамках действующего градостроительного регламента.

Таким образом организуется три жилые территориальные зоны – Ж-3, Ж-2 и Ж-1.

Так же для прохождения существующей и ранее запроектированной воздушных высоковольтных линий электропередач запроектирована зона специального назначения – СП-2.

Для размещения общественных зданий и сооружений выделена зона ОД-1.

Котельная размещается в зоне Т-1.

Так же выделена зона Р-1 для размещения парка и сквера.

Жилищное строительство. Население.

Размещение и характеристики жилых зданий см. лист 4 ПП(С)

При расчете населения для многоквартирных жилых домов принята обеспеченность 35 м²/чел, для индивидуальных и блокированных – 40 м²/чел.

Таким образом, расчетное население составляет 5180 чел.

Плотность населения.

5180 чел.: 111 га. = 47 чел./га.

Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры.

Расчетная численность населения 5,180 тыс.чел.

Расчет выполнен по СНиП 2.07.01.89*, СП 42.13330.2011.

Пункты, отмеченные *, входят в минимальный расчет предприятий обслуживания.

Все данные по предприятиям и учреждениям обслуживания сведены в таблицу №2.

табл. № 2

Наименование	Ед. изм.	Норма обеспеч. на 1000 чел.	Расчетная емкость (5180 чел.)	Размещено по проекту	Размещается
1	2	3	4	5	6
Детские дошкольные учреждения	мест	35*	181	160/45 / 30	№ 13 стр-во. ДОО №95 стр-во частного д/с, №306 ДОО совмещенный с СШ
Общеобразовательные учреждения	учаш.	144*	746	1280	№306 строительство общеобразовательной школы с

Наименование	Ед. изм.	Норма обеспеч. на 1000 чел.	Расчетная емкость (5180 чел.)	Размещено по проекту	Размещается
					работой в 2 смены
Аптеки	м2 пл. пола	14	73	32	№12, в цокольном этаже
Сельская врачебная амбулатория	посещ.в смену	по заданию на проект		-	
-поликлиника					
-больница	коек			-	
Помещение для культмассовой работы, досуга, любительской деятельности	м ² пл. пола	50-60	259	300	№11, в цокольном этаже, №335 стр-во ДДТ
Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания	м ² пл. пола	70-80	414	790,63 / 5 121,56	№ 17, стр-во спортивного комплекса, № 335 стр-во физкультурно-оздоровительного центра
Магазины (продовольственные, непродовольственные)	м ² торг.плошад.	200/100	974/487	300 /82,97	№ 7, /№11, в цокольном этаже
Предприятие общественного питания	пос. место	40	207	100	№ 7
Предприятие бытового обслуживания	Раб. место	4	21	12	№12
Прачечная	КГ. В смену	20	104	-	
Химчистка	КГ. В смену	2,3	12	-	-
Пункт охраны порядка	м ² пл. пола	10 на жил.группу	60	40	№12, в цокольном этаже
Отделение связи	объект	1 на 0,5-6 тыс. чел	1	1	№12, в цокольном этаже
Отделение банков	опер. место	1 на 10-30 тыс. чел	1	1	№12, в цокольном этаже
Помещение ТСЖ	м ² пл. пола	По заданию	-	100	№11, в цокольном этаже
РП-ТП	1 объект		-	1	№332
ТП	1 объект		-	19	№312-325, 327
ГКНС, КНС	1 объект		-	2	№309,310
Котельная	1 объект		-	1	№307,308
ВНС	1 объект		-	1	№299
Офисы			-	932,3	№11, 12 в цокольных

Наименование	Ед. изм.	Норма обеспеч. на 1000 чел.	Расчетная емкость (5180 чел.)	Размещено по проекту	Размещается этажах

Транспорт. Улично-дорожная сеть.

В проекте приняты решения по увязке транспортно-пешеходных решений микрорайона с существующей дорогой:

- организация системы внутриквартальных проездов и подъездов, организация проезда пожарных машин;
- организация мест хранения личного автотранспорта;
- организация временных автостоянок предприятий обслуживания.

Сооружения и устройства для хранения транспортных средств.

В проекте произведен расчет и размещение автостоянок, предназначенных:

- для временного хранения автомобилей при объектах обслуживания микрорайонного значения;
- для постоянного хранения личных автомобилей граждан;
- для временного хранения автомобилей граждан, гостевых.

Расчет произведен согласно ТСН 30-309-2003 РБ.

Расчет автостоянок личного транспорта жителей квартала – представлен на листе 4 комплекта ПП(С).

Расчет и размещение автостоянок для предприятий обслуживания:

Примечание: *-автостоянки двойного использования: для кратковременного хранения автомобилей жителей в ночное время и для предприятий обслуживания в дневное время.

табл. № 3

Наименование	Расчетная единица	Предусматривается 1 м/м на следующее количество расчетных единиц	По расчету	Размещено по проекту	
1	2	3	4	5	6
Детские дошкольные учреждения	-	-	-	15	№ 31, 13 стр-во. ДОУ №95 стр-во частного д/с
Общеобразовательные учреждения	-	-	-	10	№306 строительство общеобразовательной школы
Аптеки	м2 общей пл.	60-70	1	1	№12, в цокольном этаже
Помещение для культмассовой работы, досуга, любительской деятельности	Единовременные посетит	4-7	3	3	№11, в цокольном этаже

Наименование	Расчетная единица	Предусматривается 1 м/м на следующее количество расчетных единиц	По расчету	Размещено по проекту	
	ели				
Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания	Единовременные посетители	8-10	40	40	№ 17, стр-во спортивного комплекса
Магазины (продовольственные, непродовольственные)	м ² общ.пл. ош.ади	35-30	10/10	10/10	№ 7 /№11, в цокольном этаже
Предприятие общественного питания	пос. место	4-5	20/20	20/20	№ 7
Предприятие бытового обслуживания	Раб. место	1-2	6	6	№12, в цокольном этаже
Пункт охраны порядка	-	-	1	1	№12, в цокольном этаже
Отделение связи	м ² общ.пл. ош.ади	100-120	1	1	№12, в цокольном этаже
Отделение банков	м ² общ.пл. ош.ади	30-35	3	3	№12, в цокольном этаже
Офисы	м ² общ.пл. ош.ади	50-60	16	20	№11, 12 в цокольных этажах
Итого			169	135	

Стоянки для автомобилей инвалидов размещены из расчета 10%.

Для индивидуальной жилой застройки предусмотрено хранение личных индивидуальных автомобилей на приусадебных участках.

Размещение открытых парковок личных автомобилей граждан показано на листе ГП-4 ПП(С).

Охрана памятников истории и культуры.

По данным Министерства культуры Республики Башкортостан, отдела по охране культурного наследия, согласно Республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Башкортостан «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан», прил.4, памятников истории, архитектуры и искусства на территории проекта планировки и межевания не обнаружено.

Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Для обеспечения жизнедеятельности маломобильных групп населения в проекте предусмотрены следующие мероприятия:

- ширина тротуаров принята не менее 2 м;
- на открытых парковках предусмотрены места для парковки автомобилей инвалидов шириной не менее 3,5 м из расчета 10% общего числа автостоянок;
- в местах пересечения тротуаров и проезжих частей организовано понижение бордюрного камня (или понижающие площадки);
- при озеленении вдоль пешеходных тротуаров применены кустарники и деревья неядовитых пород, не имеющих шипов и колючек;
- пешеходные тротуары разработаны с учетом установки скамеек и других элементов малых архитектурных форм.
- при разработке рабочей документации отдельных жилых домов будут предусмотрены пандусы, крыльца главного входа для инвалидов колясочников, санузлы приспособленные для пользования в том числе инвалидами. При этом учитывались нормы СНиП 35-01-2001.

Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологических требований.

Мероприятия предусматривают защиту и сохранение имеющихся зеленых насаждений и рекультивацию территории после завершения строительства.

Раздел «Охрана окружающей среды» разработан отдельным томом данного заказа.

Проект застройки выполнен с учетом санитарных норм и требований по обеспечению инсоляции жилых помещений и дворовых территорий, с соблюдением необходимых санитарных разрывов и зон от автостоянок и мусорных площадок. На территории квартала не предусматривается никаких производств и иных источников загрязнения.

Для сбора отходов и мусора предусматриваются специальные площадки во дворах. Вывоз мусора и отходов на полигоны ТБО производится силами коммунального хозяйства города.

Согласно СНиП 2.07.01-89*, прил. 11, бытовые отходы от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией и т.д., составляет 190-225 кг на 1 чел в год. Норма накопления ТБО от жилых домов принята 1,28 м³/чел. в год.

$1,28 \text{ м}^3 \times 5180 \text{ чел.} = 6234,88 \text{ м}^3 : 365 \text{ дней} : 1 \text{ м}^3 = 18 \text{ контейнеров}$. Для размещения площадок мусороконтейнеров выполнено с учетом доступности 100м и с санитарными разрывами 20 м от нормируемых объектов.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Проектом предусмотрено строительство пожарного депо для обслуживания микрорайона и с. Михайловка. Депо размещается в юго-западной части участка проектирования на территории, прилегающей к существующей сельской застройке.

Так же для обеспечения мероприятий по пожарной безопасности объекта предусмотрено следующее:

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями приняты в соответствии со СНиП 2.07.01-89*.

При проектировании проездов и пешеходных путей обеспечена возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями.

Обеспечение нужд пожаротушения предусмотрено из системы хозяйственно-питьевого водопровода. Пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, расположенных на водопроводной сети не более чем через 300 метров. Радиус действия пожарного гидранта 150 м.

Благоустройство и озеленение

Благоустройство квартала складывается из благоустройства территорий жилых групп, благоустройства общественных зон, и благоустройства окружающих квартал улиц.

Благоустройство территорий жилых групп.

Расчет элементов благоустройства и озеленения выполнен согласно ТСН 30-309-2003 РБ, п.4.3, п.4.6, п.4.8 и СП 42.13330.2011, приведен на чертеже 4 раздела ПП(С)

По периметру всего жилого комплекса проектом предусматривается ограждение. На въездах обустраиваются въездные группы со шлагбаумом и постом охраны.

Благоустройство территории дошкольных организаций.

Согласно расчету, потребность в детских дошкольных учреждениях к расчетному сроку составит 181 место. В настоящее время детские дошкольные учреждения находятся на удаленном расстоянии от проектируемой территории. Исходя из вышесказанного, на расчетный срок реализации генерального плана проектом предусматривается строительство детского сада на 160 мест, детского сада на 45 мест и частного детского сада на 30 мест.

Количество групп – 14.

Площадка мусороконтейнеров размещена на территории ДОО, на требуемых расстояниях от нормируемых объектов. Территория ограждена забором. Игровые площадки дошкольных групп оборудованы теньевыми навесами 40 м² по одному на каждую группу.

По периметру детского сада имеется озеленение шириной 1,0 м.

Обоснование размещения школьных мест.

По расчету, для жителей проектируемых домов требуется 746 мест в общеобразовательной школе. Проектом предлагается строительство средней общеобразовательной школы до 1 280 мест, которая также будет работать на все с.Михайловка в две смены.

Озеленение.

Территории дворов и улиц озеленены. Производится высадка саженцев деревьев и кустарников. На территории жилой застройки сохраняется ряд лесопосадок, в застройке индивидуальными жилыми домами организуется небольшой парк с водоемом и площадками благоустройства. В северо-западной части территории проектирования в пониженной местности запроектирован парк с тремя небольшими водоемами и прогулочными дорожками.

Непосредственно к территории проектирования примыкают существующие леса. Вдоль границы жилого массива и леса проектом предлагается организовать пешеходные выходы в лес, в прогулочную зону, в соответствии с основными потоками, формируемыми в микрорайоне. При дальнейшей разработке требуется учесть существующие деревья, попадающие на твердые покрытия, забрать их в лунку, организовать вырубку больных деревьев, произвести дополнительную посадку декоративных растений в зоне благоустройства осваиваемой территории.

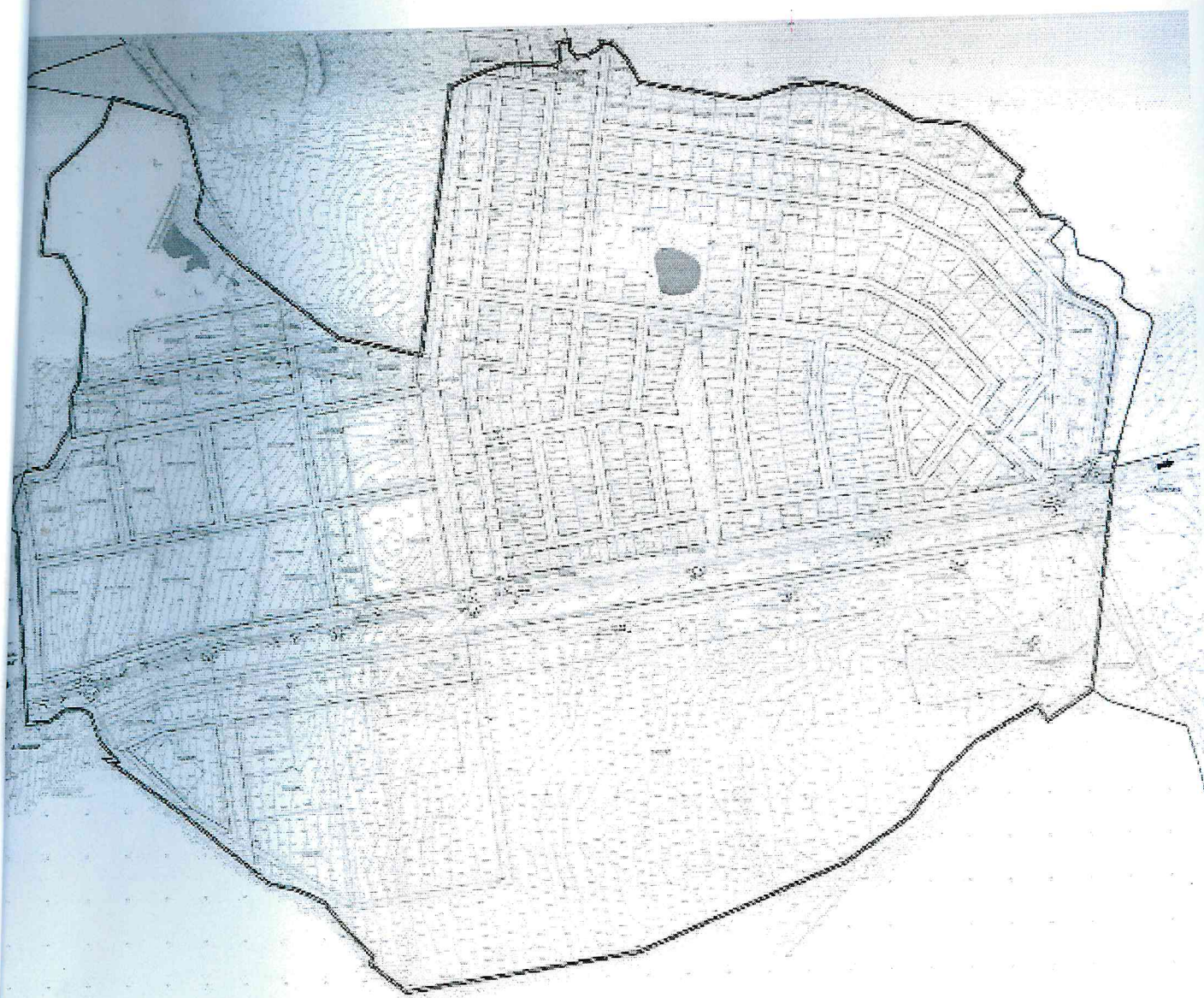
Технико-экономические показатели

№№	Показатели	Ед.изм.	Количество
1	2	3	4
Территория			
1	В границах благоустройства, в том числе:	га	111
2	В красных линиях и границах благоустройства территории в том числе:	га	75,38
	Участки предприятий обслуживания микрорайонного значения (ДОО, школа)		4,84
3	За пределами красных линий:	га	35,62
Население			
4	Общая численность:	тыс.чел.	5, 180
	- многоквартирные жилые дома от 4-х до 9-ти этажей		3, 758
	- блокированные и индивидуальные жилые дома		1, 422
5	Плотность населения	чел./га	47
Жилищное строительство			
6	Общая площадь квартир в жилых домах (всего), в том числе:	тыс./м2	172, 31933
	- многоквартирные жилые дома от 4-х до 9-ти этажей		131, 52925
	- блокированные жилые дома с бок-квартирами на одну семью (до 10 блоков)		5, 32508
	- индивидуальные жилые дома		26, 520
	- блокированные жилые дома с двумя блок-квартирами		8,945
7	Плотность жилого фонда	м2/га	1552,4
Учреждения и предприятия обслуживания			
8	Детский сад	мест	235
9	Средняя общеобразовательная школа	мест	1280
10	Спортивный комплекс, досуговый центр	м ² пл. пола, по заданию	3277
11	Магазин продовольственных товаров	м ² торг.площад.	300
12	Магазин непродовольственных товаров	м ² торг.площад.	82,97

13	Предприятие общественного питания	мест	100
14	Аптечный пункт	м ² пл. пола	32
15	Предприятие бытового обслуживания	раб.место	12
16	Пункт охраны и порядка	м ² пл. пола	40
17	Отделение связи	объект	2
18	Отделение банка	объект	1
19	Помещ.для культмас.работы, досуга, любит.д-ти	м ² пл. пола	300
20	Прачечная	объект	-
21	Химчистка	объект	-
22	Помещение ТСЖ	по заданию	1
23	Медицинское учреждение	по заданию	-
Транспорт			
24	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	18,5
	- магистральная дорога районного значения		1,4
	- жилых улиц		17,1
25	Протяженность линий общественного транспорта, в том числе:	км	1,4
	- автобуса		1,4
26	Гаражи, автостоянки всего, в том числе:	м/м	2221
	- наземные, открытые	м/м	2003 + 1422 (на участках)

Приложение № 3
к постановлению главы сельского поселения
Михайловский сельсовет муниципального района
Уфимский район Республики Башкортостан
от 05 декабря 2018 года № 90

Чертеж межевания территории с отображением красных линий, линий
регулирования застройки, границ земельных участков



и скреплено печатью 15 (пятнадцать) листов
Глава сельского поселения Михайловский сельсовет
Муниципального района Уфимский район
Республики Башкортостан

Д.Г. Арсланов

