

МКУ УКС

Заказчик: Администрация ГО г. Sterлитамак

**Внесение изменений в документацию по планировке  
территории жилого района «Прибрежный» в районе  
реки Ольховка и МУСП «Стерлитамакский  
плодопитомнический совхоз»**

Том II

**Основная часть**

Проект планировки территории

Текстовая часть

Стерлитамак, 2023г.

### Содержание текстовой части

№	Наименование	Примечание
	ВВЕДЕНИЕ. Общая характеристика	
1	<p>ЧАСТЬ 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.</p>	
	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.	
	2. Положение о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	
2	<p>ЧАСТЬ 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.</p>	

**ЧАСТЬ 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

«Внесением изменений в документацию по планировке территории жилого района «Прибрежный» в районе реки Ольховка и МУСП «Стерлитамакский плодопитомнический совхоз» для размещения микрорайонов многоэтажной и малоэтажной застройки» предусмотрено:

1) образование земельных участков;

2) установление планировочных ограничений территории проектирования (на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории и требований нормативно-технических документов).

Данная документация разработана на основании Технического задания «Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого района «Прибрежный» в районе реки Ольховка и МУСП «Стерлитамакский плодопитомнический совхоз».

Данной документацией предлагается изменить установленные ранее красные линии с целью обозначения границ территорий общего пользования. Местоположение красных линий определено с учетом существующих и вновь образуемых границ земельных участков и объектов транспортной инфраструктуры.

Проектируемая территория согласно действующим на момент проектирования Правилам землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак, расположена в нескольких территориальных зонах:

Ж5 - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами

ИЗ - Зона магистральных улиц и дорог

ОД1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Данной документацией предлагается внесение изменений в существующие территориальные зоны.

## **2. Положение о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Данной документацией предусмотрены вновь образуемые земельные участки:

- 1) :ЗУ18 – вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6;
- 2) :ЗУ181 – вид разрешенного использования земельного участка: предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- 3) :ЗУ19 – вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6;
- 4) :ЗУ191 – вид разрешенного использования земельного участка: предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- 5) :ЗУ21 – вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6;
- 6) :ЗУ211 – вид разрешенного использования земельного участка: предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- 7) :ЗУ22 – вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6;
- 8) :ЗУ221 – вид разрешенного использования земельного участка: предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- 9) :ЗУ23 – вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6;
- 10) :ЗУ231 – вид разрешенного использования земельного участка: предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- 11) :ЗУ24 – вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6;
- 12) :ЗУ241 – вид разрешенного использования земельного участка: предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- 13) :ЗУ25 – вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6;
- 14) :ЗУ26 – вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6;
- 15) :ЗУ261 – вид разрешенного использования земельного участка: предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- 16) :ЗУ27 – вид разрешенного использования земельного участка: хранение автотранспорта, код 2.7.1;
- 17) :ЗУ28- вид разрешенного использования земельного участка: земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0

Согласно СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.5 В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РГНП и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020.

Согласно Приказа Министерства строительства и архитектуры Республики Башкортостан от 16 июня 2021 г. N 232 "Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования" «...Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений».

Согласно СП 476.1325800.2020 "Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 24 января 2020 г. N 33/пр)», п. 8.5 Число машино-мест стоянок для хранения и парковки легковых автомобилей на территории жилого микрорайона определяется в соответствии с СП 42.13330 или согласно региональным (местным) нормативам градостроительного проектирования.

Согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан:

Жилой квартал	расчетные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности	расчетный показатель минимального допустимого уровня мощности объекта	средняя жилищная обеспеченность, кв. м/чел.	20	
			средняя жилищная обеспеченность для многоквартирных жилых домов, кв. м площади жилых помещений на человека в зависимости от уровня комфортности жилья	бизнес-класс	от 40
				стандартное жилье	от 30 до 40
				муниципальное жилье	от 20 до 30
		расчетный	плотность	тип застройки	расчетная

		показатель максимальной плотности объекта	населения в границах квартала, чел./га		плотность населения, чел./га
				блокированная	250
				малоэтажная застройка	250
				среднеэтажная застройка	420
				многоэтажная застройка	420
				застройка повышенной этажности	420
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности		-	не нормируется	

**Примечания:**

1. Показатель приведен с учетом средней расчетной жилищной обеспеченности 24 кв. м/чел. в многоквартирной жилой застройке.
2. В условиях реконструкции плотность застройки может увеличиваться не более чем на 10% при наличии соответствующего обоснования.
3. Размеры земельных участков индивидуальной жилой застройки, приквартирных земельных участков рекомендуется принимать с учетом особенностей градостроительной ситуации территорий, характера сложившейся и формируемой жилой застройки (среды), условий ее размещения в структурном элементе жилой зоны.
4. Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

Площадки общего пользования различного функционального назначения	расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности количеством объектов	уровень обеспеченности, объект		
		расчетный показатель минимально допустимой площади территории в границах земельного участка для размещения	удельный размер площадок общего пользования различного назначения (за исключением машино-мест, предназначенных для парковки к	для квартир площадью менее 40 кв. м	0,5
				для квартир площадью более 40 кв. м	1
				для квартир площадью более 80 кв. м	1,5

		я объекта	встроенно-пристроенным нежилым помещениям), машино-место/квартира		
			<p>Примечание - Обеспеченность местами для хранения автомобилей принимается в границах земельного участка для жилых домов не менее 50% от расчетного количества. Остальные парковочные места допускается размещать в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м с учетом фактической и планируемой обеспеченности местами для хранения автомобилей всех объектов микрорайона (квартала). При отсутствии мест хранения автомобилей с пешеходной доступностью не более 150 м, необходимо размещать 100% парковочных мест на земельном участке для жилых домов. В случае проектирования и строительства жилых домов со встроенными, встроенно-пристроенными, подземными автостоянками не менее 15% от расчетных 50%, размещаемых в границах земельного участка автостоянок, предусматриваются открытыми на придомовой территории. Гостевые автостоянки жилых домов не должны превышать 20% от количества открытых автостоянок, предусмотренных на придомовой территории</p>		
			удельный размер площадок общего пользования различного назначения	зеленые насаждения кв. м/чел	3
				детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста), кв. м/чел	0,4 - 0,7
				площадки для занятий физкультурой взрослого населения, кв. м/чел	0,5 - 0,7
				площадки отдыха взрослого населения, кв.	0,1 - 0,2

				м/чел	
				площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) *, кв. м/чел	0,03
				площадки для выгула собак, кв. м	400 - 600
				* Уточняется правилами благоустройства территории муниципального образования	
расчетный показатель максимального допустимого уровня территориальной доступности	-	не нормируется			
расчетный показатель минимального допустимого расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок общего пользования различного назначения	-	назначение площадки	расстояние, не менее, м		
		детские игровые площадки	12		
		площадки для отдыха взрослого населения	10		
		площадки для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик *)	10 - 40		
		площадки для хозяйственных целей	20		
		площадки для выгула собак	40		
		* Наибольшие значения следует принимать для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса			

Для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.



Согласно СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*:

Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий, м, не менее:

- детские игровые 10;
- для отдыха взрослого населения 8;
- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик\* 10-40;
- для выгула собак 40;
- для стоянки автомобилей по п. 11.34.

П. 11.34 Размещение наземных, подземных, обвалованных гаражей-стоянок, открытых площадок автомобилей, предназначенных для хранения и паркования легковых автомобилей, без иных источников загрязнения (мойки, станции технического обслуживания) следует выбирать с учетом градостроительной ситуации, архитектурно-планировочного решения участка строительства; расстояния обосновывать расчетами рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и уровней шума, обеспечивая выполнение нормативных требований, приведенных в СП 51.13330, СанПиН 1.2.3685, СанПиН 2.1.3684, [20], [22], [28], а также нормативных требований по пожарной безопасности.

Основываясь на вышеуказанных нормативах, определены основные параметры застройки рассматриваемой данной документацией территории.

### **Основные параметры застройки для вновь образуемого земельного участка :ЗУ18:**

Территориальная зона — «Ж5» - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами.

Вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6

#### **Площадь земельного участка – 12 871 м<sup>2</sup>**

На данном земельном участке планируется многоквартирный дом №18, состоящих из двух отдельностоящих секций, объединенных нежилыми помещениями в уровне первого этажа. Этажность 1 секции – 13-14 этажей, этажность 2 секции – 17-18 этажей. Также на земельном участке предусмотрен закрытый паркинг.

Предполагаемая общая площадь квартир – 13 000-13 500 м<sup>2</sup>

Предполагаемое количество квартир – 210 шт.

Требуемое по расчету:

общее количество машино-мест - 210 шт, в границе земельного участка - 105 м/мест, в том числе гостевые автостоянки – 21 м/мест.

Также на данном земельном участке расположены встроенно-пристроенные нежилые помещения. Предполагаемая общая площадь – 1300-1400 м<sup>2</sup>. Предполагаемая расчетная площадь – 1000 м<sup>2</sup>. Расчет автостоянок производится согласно СП 42. 13330. 2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей. Необходимое количество для нежилых помещений 20 машино-мест.

Рассматриваемой документацией на данном земельном участке документацией предусмотрено 168 м/места, в том числе гостевые автостоянки – 33 м/мест.

Остальное требуемое количество мест (62 м/мест) для хранения автомобилей размещается в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м, а также в закрытом паркинге на данном земельном участке.

Средняя жилищная обеспеченность для стандартного жилья – 30-40 чел/кв.м.  
Для данного дома принято количество человек - 332 чел.

Расчетная плотность населения на данном земельном участке составит – 250 чел/га.

По расчету необходимо:

Площадь зеленых насаждений – 996 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП) – 133 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 166 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 34 м<sup>2</sup>;

Данной документацией предусмотрено не менее:

Площадь зеленых насаждений – 996 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП)– 133 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 166 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 34 м<sup>2</sup>

### **Основные параметры застройки для вновь образуемого земельного участка :ЗУ19:**

Территориальная зона – «Ж5» - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами.

Вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6

Площадь земельного участка – 12 099 м<sup>2</sup>

На данном земельном участке планируется многоквартирный дом №19, состоящий из двух отдельностоящих секций, объединенных нежилыми помещениями в уровне первого этажа. Этажность – 17-18 этажей.

Предполагаемая общая площадь квартир – 13 300 – 13 800 м<sup>2</sup>

Предполагаемое количество квартир – 270 шт.

Требуемое по расчету:

общее количество машино-мест – 256 шт, в границе земельного участка - 128 м/мест, в том числе гостевые автостоянки – 26 м/мест.

Также на данном земельном участке расположены пристроенные нежилые помещения. Предполагаемая общая площадь – 400-500 м<sup>2</sup>. Предполагаемая расчетная площадь – 400 м<sup>2</sup>. Расчет автостоянок производится согласно СП 42.13330. 2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей. Необходимое количество для нежилых помещений 8 машино-мест.

Рассматриваемой документацией на данном земельном участке документацией предусмотрено 128 м/места, в том числе гостевые автостоянки – 26 м/мест.

Остальное требуемое количество мест (128 м/мест) для хранения автомобилей размещается в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м. А именно: на парковках вдоль проезда у школы (:ЗУ20) и проектируемой улицы №4.

Средняя жилищная обеспеченность для стандартного жилья – 30-40 чел/кв.м.

Для данного дома принято количество человек – 340 чел.

Расчетная плотность населения на данном земельном участке составит – 420 чел/га.

По расчету необходимо:

Площадь зеленых насаждений – 1020 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП) – 136 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 170 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 34 м<sup>2</sup>

Данной документацией предусмотрено не менее:

Площадь зеленых насаждений – 1020 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП)– 136 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 170 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 34 м<sup>2</sup>

### **Основные параметры застройки для вновь образуемого земельного участка :ЗУ21:**

Территориальная зона – «Ж5» - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами.

Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6

**Площадь земельного участка – 8 571,26 м<sup>2</sup>**

На данном земельном участке планируется многоквартирный дом №21. Этажность – 17-18 этажей.

Предполагаемая общая площадь квартир – 13 000 – 13 800 м<sup>2</sup>

Предполагаемое количество квартир – 256 шт.

Требуемое по расчету:

общее количество машино-мест – 236 шт, в границе земельного участка - 118 м/мест, в том числе гостевые автостоянки – 23 м/мест.

Рассматриваемой документацией на данном земельном участке документацией предусмотрено 118 м/места, в том числе гостевые автостоянки – 23 м/мест.

Остальное требуемое количество мест (118 м/мест) для хранения автомобилей размещается в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м. А именно: на проектируемой парковке вблизи рассматриваемого участка (рядом с земельным участком :1774), вдоль улицы №2.

Средняя жилищная обеспеченность для стандартного жилья – 30-40 чел/кв.м.

Для данного дома принято количество человек – 320 чел.

Расчетная плотность населения на данном земельном участке составит – 373 чел/га.

По расчету необходимо:

Площадь зеленых насаждений – 960 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП) – 128 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 160 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 32 м<sup>2</sup>

Данной документацией предусмотрено не менее:

Площадь зеленых насаждений – 960 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП)– 128 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 160 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 32 м<sup>2</sup>

### **Основные параметры застройки для вновь образуемого земельного участка :ЗУ22:**

Территориальная зона – «Ж5» - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами.

Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6

**Площадь земельного участка – 11 365,35 м<sup>2</sup>**

На данном земельном участке планируется многоквартирный дом №22 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Этажность – 1-15 этажей.

Предполагаемая общая площадь квартир – 14 500 – 15 500 м<sup>2</sup>

Предполагаемое количество квартир – 300 шт.

Требуемое по расчету:

общее количество машино-мест – 214 шт, в границе земельного участка - 107 м/мест, в том числе гостевые автостоянки – 21 м/мест.

Также на данном земельном участке расположены пристроенные нежилые помещения. Предполагаемая общая площадь – 1000-1500 м<sup>2</sup>. Предполагаемая расчетная площадь – 1000 м<sup>2</sup>. Расчет автостоянок производится согласно СП 42.13330. 2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей. Необходимое количество для нежилых помещений 20 машино-мест.

Рассматриваемой документацией на данном земельном участке документацией предусмотрено 107 м/места, в том числе гостевые автостоянки – 21 м/мест.

Остальное требуемое количество мест для хранения автомобилей размещается в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м. А именно: на проектируемом паркинге (:ЗУ27), также вдоль проектируемого проезда и по ул. №2.

Средняя жилищная обеспеченность для стандартного жилья – 30-40 чел/кв.м.

Для данного дома принято количество человек – 400 чел.

Расчетная плотность населения на данном земельном участке составит – 351 чел/га.

По расчету необходимо:

Площадь зеленых насаждений – 1053 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП) – 140 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 176 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 17,6 м<sup>2</sup>

Данной документацией предусмотрено не менее:

Площадь зеленых насаждений – 1053 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП)– 140 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 176 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 17,6 м<sup>2</sup>

### **Основные параметры застройки для вновь образуемого земельного участка :ЗУ23:**

Территориальная зона – «Ж5» - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами.

Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6

Площадь земельного участка – 5 822 м<sup>2</sup>

На данном земельном участке планируется многоквартирный дом №24, состоящий из одной секции со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Этажность – 17 этажей, в том числе 16 жилых этажей.

Предполагаемая общая площадь квартир – 7 700-8 200 м<sup>2</sup>

Предполагаемое количество квартир – 128-160 шт.

Требуемое по расчету:

общее количество машино-мест – 128 шт, в границе земельного участка - 64 м/мест, в том числе гостевые автостоянки – 13 м/мест.

Также на данном земельном участке расположены встроенно-пристроенные помещения. Предполагаемая общая площадь – 400-600 м<sup>2</sup>. Предполагаемая расчетная площадь – 400 м<sup>2</sup>. Расчет автостоянок производится согласно СП 42.13330. 2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей. Необходимое количество 8 машино-мест.

Рассматриваемой документацией на данном земельном участке документацией предусмотрено 68 м/места, в том числе гостевые автостоянки – 14 м/мест.

Остальное требуемое количество мест (68 м/мест) для хранения автомобилей размещается в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м. А именно: на земельном участке :ЗУ27 в многоуровневом паркинге на 300 м/мест, а также на парковках вдоль проектируемого проезда напротив данного многоквартирного дома.

Средняя жилищная обеспеченность для стандартного жилья – 30-40 чел/кв.м.

Для данного дома принято количество человек – 235 чел.

Расчетная плотность населения на данном земельном участке составит – 403 чел/га.

По расчету необходимо:

Площадь зеленых насаждений – 705 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП) – 94 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 118 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 24 м<sup>2</sup>

Данной документацией предусмотрено не менее:

Площадь зеленых насаждений – 705 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП)– 94 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 118 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 24 м<sup>2</sup>

**Основные параметры застройки для вновь образуемого земельного участка :ЗУ24:**

Территориальная зона – «Ж5» - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами.

Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6

Площадь земельного участка – 5 605 м<sup>2</sup>

На данном земельном участке планируется многоквартирный дом №24, состоящий из одной секции со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Этажность – 17 этажей, в том числе 16 жилых этажей.

Предполагаемая общая площадь квартир – 7 700-8 200 м<sup>2</sup>

Предполагаемое количество квартир – 128-160 шт.

Требуемое по расчету:

общее количество машино-мест – 128 шт, в границе земельного участка - 64 м/мест, в том числе гостевые автостоянки – 13 м/мест.

Также на данном земельном участке расположены встроенно-пристроенные помещения. Предполагаемая общая площадь – 400-600 м<sup>2</sup>. Предполагаемая расчетная площадь – 400 м<sup>2</sup>. Расчет автостоянок производится согласно СП 42.13330. 2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей. Необходимое количество 8 машино-мест.

Рассматриваемой документацией на данном земельном участке документацией предусмотрено 68 м/места, в том числе гостевые автостоянки – 14 м/мест.

Остальное требуемое количество мест (68 м/мест) для хранения автомобилей размещается в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м. А именно: на земельном участке :ЗУ27 в многоуровневом паркинге на 300 м/мест, а также на парковках вдоль проектируемого проезда напротив данного многоквартирного дома.

Средняя жилищная обеспеченность для стандартного жилья – 30-40 чел/кв.м.

Для данного дома принято количество человек – 235 чел.

Расчетная плотность населения на данном земельном участке составит – 420 чел/га.

По расчету необходимо:

Площадь зеленых насаждений – 705 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП) – 94 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 118 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 24 м<sup>2</sup>

Данной документацией предусмотрено не менее:

Площадь зеленых насаждений – 705 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП)– 94 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 118 м<sup>2</sup>;  
Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 24 м<sup>2</sup>

**Основные параметры застройки для вновь образуемого земельного участка :ЗУ25:**

Территориальная зона – «Ж5» - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами.

Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6

Площадь земельного участка – 5 713 м<sup>2</sup>

На данном земельном участке планируется многоквартирный дом №25, состоящий из одной секции со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Этажность – 17 этажей, в том числе 16 жилых этажей.

Предполагаемая общая площадь квартир – 7 700-8 200 м<sup>2</sup>

Предполагаемое количество квартир – 128-160 шт.

Требуемое по расчету:

общее количество машино-мест – 128 шт, в границе земельного участка - 64 м/мест, в том числе гостевые автостоянки – 13 м/мест.

Также на данном земельном участке расположены встроенно-пристроенные помещения. Предполагаемая общая площадь – 400-600 м<sup>2</sup>. Предполагаемая расчетная площадь – 400 м<sup>2</sup>. Расчет автостоянок производится согласно СП 42.13330. 2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей. Необходимое количество 8 машино-мест.

Рассматриваемой документацией на данном земельном участке документацией предусмотрено 68 м/места, в том числе гостевые автостоянки – 14 м/мест.

Остальное требуемое количество мест (68 м/мест) для хранения автомобилей размещается в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м. А именно: на земельном участке :ЗУ27 в многоуровневом паркинге на 300 м/мест, а также на парковках вдоль проектируемого проезда напротив данного многоквартирного дома.

Средняя жилищная обеспеченность для стандартного жилья – 30-40 чел/кв.м.

Для данного дома принято количество человек – 235 чел.

Расчетная плотность населения на данном земельном участке составит – 411 чел/га.

По расчету необходимо:

Площадь зеленых насаждений – 705 м<sup>2</sup>;



Детские игровые площадки (ДП) – 94 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 118 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 24 м<sup>2</sup>

Данной документацией предусмотрено не менее:

Площадь зеленых насаждений – 705 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП)– 94 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 118 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 24 м<sup>2</sup>

### **Основные параметры застройки для вновь образуемого земельного участка :ЗУ26:**

Территориальная зона – «Ж5» - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами.

Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6

**Площадь земельного участка – 13 468 м<sup>2</sup>**

На данном земельном участке планируется многоквартирный дом №26, состоящий из двух отдельностоящих секций (башен) объединенных встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в уровне 1-го этажа. Этажность 1 – 17 этажей.

Предполагаемая общая площадь квартир – 14 500-15 000 м<sup>2</sup>

Предполагаемое количество квартир – 238 шт.

Требуемое по расчету:

общее количество машино-мест – 238 шт, в границе земельного участка - 119 м/мест, в том числе гостевые автостоянки – 24 м/мест.

Также на данном земельном участке расположены встроенно-пристроенные помещения. Предполагаемая общая площадь – 1000-1100 м<sup>2</sup>. Предполагаемая расчетная площадь – 900 м<sup>2</sup>. Расчет автостоянок производится согласно СП 42.13330. 2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей. Необходимое количество 18 машино-мест.

Рассматриваемой документацией на данном земельном участке документацией предусмотрено 135 м/места, в том числе гостевые автостоянки – 27 м/мест.

Остальное требуемое количество мест (121 м/мест) для хранения автомобилей размещается в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м. А именно: на парковках вдоль проектируемого проезда напротив данного многоквартирного дома и вдоль улицы №4.

Средняя жилищная обеспеченность для стандартного жилья – 30-40 чел/кв.м.

Для данного дома принято количество человек – 363 чел.

Расчетная плотность населения на данном земельном участке составит – 250 чел/га.

По расчету необходимо:

Площадь зеленых насаждений – 1089 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП) – 100 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 181 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 37 м<sup>2</sup>

Данной документацией предусмотрено не менее:

Площадь зеленых насаждений – 1089 м<sup>2</sup>;

Детские игровые площадки (ДП)– 100 м<sup>2</sup>;

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (ФП) – 181 м<sup>2</sup>;

Площадки отдыха взрослого населения (ПО) – 37 м<sup>2</sup>

**Основные параметры застройки для вновь образуемого земельного участка :ЗУ27:**

Территориальная зона – «П5» - обеспечение правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий V класса опасности .

Вид разрешенного использования – хранение автотранспорта, код 2.7.1

**Площадь земельного участка – 6 711,16 м<sup>2</sup>**

На данном земельном участке планируется многоуровневый гараж на 300 м/мест, автостоянка для постоянного хранения автотранспорта.

Плотность и параметры застройки, характеристика объектов капитального строительства различного назначения отражены в таблице 2. В таблице 2 приведены ориентировочные площади, требуют дальнейшего уточнения на последующей стадии проектирования.

Таблица 2.

Номер зем.уч.	Площадь зем.уч.	Наименование	Этажность	Общая площадь квартир, кв.м	Общая площадь зданий, строений, сооружений, в т.ч. встроенно-пристр. помещений, кв.м	Количество человек, чел.	Кол-во квартир, шт.
:ЗУ18	12871	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными	1-18	13 000-13 500	1300-1400	332	210

		нежилыми помещениями					
:ЗУ181	111	Трансформаторная подстанция	1	-	40	-	-
:ЗУ19	12099	Многоквартирный дом со встроенно- пристроенными нежилыми помещениями	1-18	13 300 – 13 800	400-500	340	270
:ЗУ191	108	Трансформаторная подстанция	1	-	40	-	-
:ЗУ21	8571,26	Многоквартирный дом	17-18	13 000 – 13 800	-	320	256
:ЗУ211	121,62	Трансформаторная подстанция	1	-	40	-	-
:ЗУ22	11365,35	Многоквартирный дом со встроенно- пристроенными нежилыми помещениями	1-15	14 500 – 15 500	1000-1500	400	300
:ЗУ221	108,00	Трансформаторная подстанция	1	-	40	-	-
:ЗУ23	5822	Многоквартирный дом со встроенно- пристроенными нежилыми помещениями	1-17	7 700- 8200	400-600	235	128-160
:ЗУ231	108,00	Трансформаторная подстанция	1	-	40	-	-
:ЗУ24	5605	Многоквартирный дом со встроенно- пристроенными нежилыми помещениями	1-17	7 700- 8200	400-600	235	128-160
:ЗУ241	108,00	Трансформаторная подстанция	1	-	40	-	-
:ЗУ25	5713	Многоквартирный дом со встроенно- пристроенными нежилыми помещениями	1-17	7 700- 8200	400-600	235	128-160
:ЗУ26	13468	Многоквартирный дом со встроенно- пристроенными	1-17	14 500- 15 000	1000-1100	363	238

		нежилыми помещениями					
:ЗУ261	108,00	Трансформаторная подстанция	1	-	40	-	-
:ЗУ27	6711,16	Многоуровневый гараж на 300 м/мест, автостоянка для постоянного хранения автотранспорта	3-4	-	8000-12000	-	-
:ЗУ28	162218	земельные участки (территории) общего пользования	-	-	-	-	-

**ЧАСТЬ 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.**

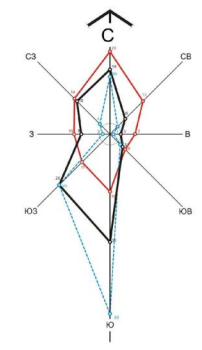
Проектом предусматривается освоение территории в 2 этапа.

1-й этап: :ЗУ18 -... :ЗУ26;

2-й этап: :ЗУ27

Очередность и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственника/арендатора земельного участка.





Условные обозначения:

Границы:

- граница проектирования
- граница ГО г.Стерлитамак
- граница кадастрового квартала
- граница земельного участка
- 02.56.060506.1740 кадастровый номер земельного участка в границе проектирования
- действующие красные линии

2. Границы элементов планировочной структуры



номер микрорайона  
площадь микрорайона

3. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Границы зон планируемого размещения объектов жилого назначения
- Границы зон планируемого размещения объектов социального назначения
- Границы зон планируемого размещения объектов коммунально-бытового назначения

Условный номер здания, строения, сооружения

- 10 жилого назначения
- 9а объектов социальной инфраструктуры, общественно-делового назначения
- 10а объектов коммунальной инфраструктуры

Условные обозначения:

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

- подземные кабельные линии электропередачи напряжением 10кВ
- подземные кабельные линии электропередачи напряжением 0,4кВ
- газопровод подземный среднего давления
- газопровод подземный низкого давления
- канализация бытовая самотечная
- канализация напорная
- пожарно-питьевой водопровод
- тепловые сети
- слаботочная сеть

Примечание

- Установленные красные линии не подлежат изменению.
- Границы микрорайонов установлены ранее проектом планировки территории. Границами микрорайонов являются красные линии УДС, а в случае примыкания - установленные границы территорий общего пользования.

М 1:2000

						176-2023-ДПТ		
						Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого района "Прибрежный" в районе реки Ольховка и МУСП "Стерлитамакский плодотворно-инженерный союз" для размещения микрорайонов многостанной и малостанной застройки		
Изм.	Коп.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист
Разраб.	Фёдорова						П	1
Нач.АПО	Фёдорова					Чертеж планировки территории (Основной чертеж)		
Н. контр.	Москова						МКУ "УКС"	