

«РАССМОТРЕНО»

Начальник отдела архитектуры и
градостроительства
администрации ГО г.Стерлитамак

подпись

ФИО

«_____» _____ 2021г.

Документация по планировке территории (в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории), в кадастровом квартале 02:44:210801 в районе улиц Караная Муратова, Магистральная с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше

СФ-21-23-ППТ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Директор
ООО СЗ «Альянс-групп»

_____ Софоян С. В.
подпись _____ ФИО

«_____» _____ 2021г

М.П.

Главный инженер
ООО «СФЕРА»

_____ Трубинов А. Е.
подпись _____ ФИО

«_____» _____ 2021г

М.П.

Главный архитектор
ООО «СФЕРА»

_____ Гогель Е. В.
подпись _____ ФИО

«_____» _____ 2021г

М.П.

2021 г.

Документация по планировке территории (в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории), в кадастровом квартале 02:44:210801 в районе улиц Караная Муратова, Магистральная с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше

Пояснительная записка

СФ-21-23-ППТ.ПЗ

Содержание тома									
Обозначение		Наименование					Примечание		
СФ-21-23-ППТ.ПЗ.СТ		Содержание							
СФ-21-23-ППТ.СП		Состав проекта							
СФ-21-23-ППТ.АК		Авторский коллектив							
СФ-21-23-ППТ.ПЗ		Пояснительная записка							
		1 Общая часть							
		2 Характеристика участка							
		3 Характеристика планируемого развития территории							
		4 Положения 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							
		4.1 Расчет нормативных параметров объектов капитального строительства и принятые проектные решения							
		4.2 Объекты культурного наследия							
		4.3 Инженерно-техническое обеспечение							
		4.4 Транспортная инфраструктура, необходимая для развития территории							
		5 Положения об очередности планируемого развития территории							

Состав проекта

№ п/п	Название документа	Характеристика
Основная часть проекта планировки		
1	СФ-21-23-ППТ.ПЗ Пояснительная записка	16 листов
2	СФ-21-23-ППТ Проект планировки территории	чертежи
	Схема расположения элемента планировочной структуры	Лист 1
	Чертеж красных линий М1:2000	Лист 2
	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М1:1000	Лист 3
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М1:1000	Лист 4
3	СФ-21-23-ПМТ.ПЗ Пояснительная записка	5 листов
4	СФ-21-23-ПМТ Проект межевания территории	чертежи
	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М1:1000	Лист 1
	Чертеж красных линий, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений М1:2000	Лист 2
	Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков М1:1000	Лист 3
Материалы по обоснованию проекта планировки		
1	СФ-21-23-ППТ.ПЗ Пояснительная записка	14 листов
2	СФ-21-23-ППТ Проект планировки территории	чертежи
	Фрагмент карты планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	Лист 1
	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети М1:1000	Лист 2
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:2000	Лист 3
	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 М1:1000	Лист 4
3	СФ-21-23-ПМТ Проект межевания территории	чертежи
	Границы существующих земельных участков М1:2000	Лист 1
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:2000	Лист 2
	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства М1:1000	Лист 3
	Границы публичных сервитутов М1:1000	Лист 4

					СФ-21-23-ППТ.СП		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
ГИП		Трудников А. Е.			Состав проекта		
Разработал		Харитонов О.Е.					
Н. Контр.		Попов Е. В.			000 «СФЕРА»		
					Лит.	Лист	Листов
						1	1

Список авторского коллектива

Главный инженер проекта

А. Е. Трудников

Главный архитектор

Е. В. Гогель

Главный специалист

О. В. Князькина

Инженер

О. Е. Харитонова

Инженер

Е. В. Попов

					СФ-21-23-ППТ.АК				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					
					Авторский коллектив	Лит.	Лист	Листов	
ГИП		Трудников А. Е.						1	
Разработал		Харитонова О.Е.				ООО «СФЕРА»			
Н. Контр.		Попов Е. В.							

1 Общая часть

Документации по планировке территории разрабатывается с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше.

Основными задачами при разработке документации по планировке территории микрорайона «Радужный» в западной части города (2-ая очередь) в г. Стерлитамак являются:

- анализ существующей застройки с определением границ землепользований в пределах проектируемой и смежной территории;
- установление (определение) планировочных ограничений и границ охраняемых территорий;
- разработка архитектурно-планировочного решения;
- установление параметров планируемого элемента планировочной структуры;
- формирование земельных участков для размещения жилой застройки, улиц и дорог.

Основанием для разработки документации по планировке территории являются следующие документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. (в редакции от 30.04.2021г)
2. Генеральный план городского округа город Стерлитамак утверждённый решением Совета городского округа город Стерлитамак от 14 августа 2020 года №4-1/39з
3. Правила землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак (в новой редакции), утвержденные решением Совета городского округа город Стерлитамак РБ от 29.06.2021 №5-1/11з
4. Нормативные правовые акты Республики Башкортостан в области планировки территории
5. Постановление Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 28.05.2021 г. №1500 «О подготовке документации по планировке территории (в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории), в кадастровом квартале 02:44:210801 в районе улиц Карая Муратова, Магистральная с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	1
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше»

6. Техническое задание на выполнение работ по разработке документации по планировке территории (в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории) в кадастровом квартале 02:44:210801 в районе улиц Караная Муратова, Магистральная.

7. Выписка из ЕГРН на земельный участок 02:44:210801:3190.

8. Выписка из ЕГРН на земельный участок 02:44:210801:3193.

9. Письмо ООО «БашРТС» №13-БашРТС/001/1219 от 22.06.2021 «О технической возможности подключения к системам теплоснабжения многоквартирных жилых домов (1,2,3,4 очередь строительства) в кадастровом квартале 02:44:210801 в м-оне «Радужный» в г. Стерлитамак».

10. Письмо ПАО «Газпром газораспределение Уфа» филиал в г. Стерлитамак №ГРО-23-6-1076 от 16.06.2021 «О возможности подключения объектов к газораспределительной сети».

11. Письмо ООО «Автоматизация Системы Технологии» №СТ-21-06-2497 от 28.06.2021 о возможности подключения к электрическим сетям.

12. Письмо МУП «МЕЖРАЙКОММУНВОДОКАНАЛ» городского округа г. Стерлитамак №129 от 03.06.2021.

13. Письмо МУП «МЕЖРАЙКОММУНВОДОКАНАЛ» городского округа г. Стерлитамак №154 от 16.06.2021.

2 Характеристика участка

Городской округ (далее ГО) г. Стерлитамак Республики Башкортостан расположен у западного подножия Южного Урала на левом берегу реки Белой, при впадении в нее рек Стерля и Ашкадар – левые притоки. Правый приток – реки Селеук. Режим рек характеризуется высоким весенним половодьем и низкой летне-осенней меженью, часто нарушаемой дождевыми паводками.

ГО г. Стерлитамак является городом республиканского подчинения и административным центром одноименного муниципального района.

Рельеф и грунты. Участок изысканий располагается в Чермасанском-Ашкадарском округе Южной лесостепной зоны на территории Камско – Бельского понижения. По характеру рельефа территория представляет собой пологоувалистую равнину. Денудационные увалы являются отрогами Бугульминско – Белебеевской возвышенности, имеют широкую пологоволнистую поверхность и протягивается с юго-запада на северо-восток. Относительная высота увалов над днищами долин 70–150 м. На участках работ рельеф ровный, естественный, абсолютный перепад 191,39–170,04 м.

Гидрография. Гидрографическая сеть района работ представлена реками Стерля, Куганак, Ашкадар и Белая. В геоморфологическом отношении объект

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

размещен на левобережной террасе р. Ашкадар. Техногенная обстановка на участке работ отсутствует. Опасных природных явлений и процессов на участке работ не наблюдается.

Природно-климатические условия территории проектирования:

Климатический подрайон

– IV

Расчетная зимняя температура наружного воздуха – 36°C

Расчетное значение веса снегового покрова – 320кг/м²

Расчетное значение ветрового давления – 38кгс/м²

Среднегодовая сумма осадков – 469мм

Глубина промерзания грунтов – 1,5 – 2,2м

В соответствии с природным и агроклиматическим зонированием территория ГО г.Стерлитамак относится к лесостепной природной зоне: теплomu с незначительной засушливостью агроклиматическому району.

Средняя месячная температура воздуха самого холодного месяца (января) составляет –12,5 С.

Средняя месячная температура воздуха самого теплого месяца (июля) составляет +20,1С.

Средняя из минимальных температур воздуха января составляет –16,6С.

Средняя из максимальных температур воздуха июля составляет +26,4С.

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.

Скорость ветра, среднегодовая повторяемость превышения которой составляет 5%, равна 7 м/с.

Повторяемость различных направлений и скоростей ветра определяется сезонным режимом барических образований и рельефом местности.

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

3 Характеристика планируемого развития территории

Рассматриваемая документацией по планировке территория, площадью ориентировочно 40 га, расположена в западной части ГО г. Стерлитамак, в жилом районе “Радужный”, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 02:44:210801:3193; 02:44:210801:3190; 02:44:210801:3194. На сегодняшний день категория земель определена как – Земли населенных пунктов, разрешенное использование – жилая застройка, общественное использование объектов капитального строительства, предпринимательство, отдых (рекреация), транспорт. Насаждения в виде деревьев и кустарников отсутствуют. На территории расположены действующие опоры высоковольтной линии электропередачи 110 кВ.

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Проектируемая территория согласно утвержденным Правилам землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак (в новой редакции), утвержденные решением Совета городского округа город Стерлитамак РБ от 29.06.2021 №5-1/11з расположена в нескольких территориальных зонах:

- «Ж-5» - зона обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов от 5 этажей и выше. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

- «И-3» - зона магистральных дорог и улиц. Выделена для обеспечения правовых условий использования территорий магистральных дорог и улиц.

В таблице 3.1. приведены данные согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак (в новой редакции), утвержденные решением Совета городского округа город Стерлитамак РБ от 29.06.2021 №5-1/11з.

Таблица 3.1 - Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства

Наименование	Минимальная площадь (га)	Максимальная площадь (га)	Минимальная длина стороны по улочному фронту (м)*	Минимальная ширина/глубина (м)*	Максимальный коэффициент застройки (%)	Минимальный коэффициент озеленения (%)	Максимальная высота ограды (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (м)	Предельное количество этажей
«Ж5» - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами										
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	0,04	Не подлежит установлению	42	24	60	10	2	1	3	Не подлежит установлению
Среднеэтажная жилая застройка	0,06	Не подлежит установлению	27	24	60	10	2	1	3	9

Общественные объекты	0,04	Не подлежит установлению	15	30	40	20	2	1	3	3
«ИЗ» – Зона магистральных улиц и дорог										
Территориальная зона «ИЗ» – Зона магистральных улиц и дорог	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	1,6	1	3	1

Показатели объектов капитального строительства (далее – ОКС), планируемых к размещению на территории, приведены в таблице 3.2. Значения площадей в таблице округлены. При выполнении работ по межеванию территории допускается уточнение значений площадей, относительно указанных в данной таблице. Параметры застройки территории, указанные в таблице, могут быть скорректированы на стадии рабочего проектирования в пределах установленных нормативов.

Таблица 3.2 содержит информацию о плотности и параметрах застройки зон планируемого размещения объектов капитального строительства (земельных участков).

Таблица 3.2 – Показатели зон планируемого размещения объектов капитального строительства различного назначения, включая плотность и параметры застройки территории

Наименование зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения ОКС, га	Макс. этажность	Коэффициент застройки
Проектируемая территория	40	–	–
Зоны планируемого размещения ОКС			
Общая площадь зон планируемого размещения ОКС в границах проектируемой территории:			
Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки	5,79	5	0,4*
Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки	12,24	14	0,4*
Зона размещения объектов для продажи товаров	0,47	–	0,4*
Зона размещения ТП. Коммунальное обслуживание	0,09	–	0,6*
Зона размещения объектов здравоохранения	10,04	–	–
Образование и просвещение (дошкольное образование)	0,65	–	0,4*
Иные территории			

Зона благоустройства и озеленения	1,54	-	-
Зона размещения линий электропередач	2,54	-	-
Зона размещения улично-дорожной сети	5,64	-	-
Зона размещения подъездной дороги к больнице	1,0	-	-
*Коэффициент застройки принят в соответствии с СП 42.13330.2016, может быть изменен на этапе рабочего проектирования, при условии соблюдения технических регламентов и иных норм.			

Параметры объектов капитального строительства необходимо уточнить в ходе архитектурно-строительного проектирования.

Проектируемая территория граничит:

- с севера - ул. Пролетарская (условно); территория земельных участков с кадастровыми номерами - 02:44:210801:5269, 02:44:210801:734;
- с юга - ул. Караная Муратова (условно); территория проектируемого жилого района "Радужный" (1-ая очередь);
- с запада - территория, за границей земельного участка 02:44:210801:3194, не имеющая кадастрового номера;
- с востока - ул. Магистральная; территория индивидуальных жилых домов мкр. 8.

4 Положения 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

Проектируемый микрорайон «Радужный» (2-ая очередь) находящийся в составе жилого района «Радужный» разделен на 3 квартала.

Восточную часть, вдоль ул. Магистральная, с застройкой средней этажности с помещениями общественного назначения на первом этаже, скомпонованную в замкнутые дворы. Организация внутридворового пространства устроена без сквозного проезда и доступа автомобилей на внутреннюю территорию двора, за исключением спецтранспорта. Во дворе каждого жилого дома предусматривается размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и спортивных площадок. Временные и постоянные автостоянки для жильцов, гостевые парковки и мусорные площадки располагаются по внешнему периметру дворов.

В центральной части предусмотрено размещение детского дошкольного учреждения на 170 мест, а также жилых домов, состоящих из 9-ти этажной жилой застройки с помещениями общественного назначения на первом этаже. Организация внутридворового пространства устроена по тому же принципу, что и в проектируемой среднеэтажной жилой застройке - без сквозного проезда и доступа автомобилей на внутреннюю территорию благоустроенного двора. Во

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

внутреннюю территорию двора предусмотрены противопожарные проезды шириной 4,2 м для проезда спецтранспорта. Временные и постоянные автостоянки для жильцов, гостевые парковки и мусорные площадки также располагаются по внешнему периметру дворов.

В западной части проектом предусматривается расположение 14-ти этажных домов со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже. На территории жилых домов предусмотрено размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и спортивных площадок, а также гостевых парковок. Временные и постоянные автостоянки для жителей домов расположены по внешнему периметру жилых домов. Так же в западной части между территорией жилых домов с многоэтажной застройкой и территориями дошкольного образовательного учреждения, 9-ти этажной застройкой и существующей клинической инфекционной больницы проходит высоковольтная линия электропередач (ВЛ 110кВ).

Высота домов и конфигурация в плане выполнены с учётом планировочных ограничений и с учётом обеспечения нормативной инсоляции.

Проектируемый микрорайон «Радужный» (2-ая очередь) имеет сеть внутриквартальных проездов. Проезды закольцованы вокруг жилых домов. Вдоль всех проездов расположены временные и постоянные автостоянки для жителей микрорайона.

При формировании жилого микрорайона «Радужный» (2-ая очередь) разработаны красные линии с целью обозначения планируемых границ территорий общего пользования (включая дороги, проезды), границ земельных участков на которых расположены линейные объекты инженерно-технического обеспечения.

На территории не предусмотрено размещение объектов производственного значения.

На территории не предусмотрено размещение планируемых объектов федерального значения.

Планируемую территорию пересекает линия электропередач 110 кВ регионального значения. На проектируемой территории расположена существующая ГБУЗ Республиканская клиническая инфекционная больница клинико-диагностического инфекционного центра (филиал г. Стерлитамак). Кадастровый номер участка клинической инфекционной больницы – 02:44:210801:8507. Планируемые объекты регионального значения в границах планируемой территории отсутствуют.

4.1 Расчет нормативных параметров объектов капитального строительства и принятые проектные решения

В таблицах 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4 приведены ориентировочные площади, требуют дальнейшего уточнения на последующей стадии проектирования.

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица 4.1.1 – Объекты жилого назначения

Литера	Количество секций, шт.	Количество этажей, эт.	Площадь застройки, м²	Общая площадь квартир, м²	Количество квартир, шт.	Проектная численность жильцов, чел.
Жилой дом №1						
А	3	5	34 73,34	8945,31	132	298
Б	4	5				
Жилой дом №2						
А	2	5	4243,31	10571,73	156	352
Б	2	5				
В	2	5				
Г	2	5				
Жилой дом №3						
А	3	5	5139,78	12604,76	186	420
Б	2	5				
В	3	5				
Г	2	5				
Жилой дом №4						
А	3	9	5139,78	21321,73	356	711
Б	2	9				
В	3	9				
Г	2	9				
Жилой дом №5						
А	2	9	3584,90	14613,77	244	487
Б	2	9				
В	3	9				
Жилой дом №6						
А	4	14		10965,97	240	366
Жилой дом №7А						
А	4	14	1688,84	11172,87	244	372
Жилой дом №7Б						
А	4	14	1688,84	11586,68	252	386
Жилой дом №8						
А	4	14	1688,84	10965,97	240	366
Жилой дом №9						
А	4	14	1688,84	11172,87	244	372

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

Таблица 4.1.2 – Расчет площади нормируемых элементов дворового благоустройства

Наименование	Удельный размер площадок					Количество машино-мест			
	ДП детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста), м²	ФП площадки для занятий физкультурой взрослого населения, м²	ПО площадки отдыха взрослого населения, м²	ХП площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора), м²	Зеленые насаждения, м²	По расчету	На территории ЗУ	За территорией ЗУ	Итого по факту
Жилой дом №1	208,72	208,72	29,82	8,95	894,53	132	82	46	132
Жилой дом №2	246,67	246,67	35,24	10,57	1057,17	156	156	–	156
Жилой дом №3	294,11	294,11	42,02	12,60	1260,48	186	138	48	186
Жилой дом №4	497,51	497,51	71,07	21,32	2132,17	356	242	114	356
Жилой дом №5	340,99	340,99	48,71	14,61	1461,38	244	200	44	244
Жилой дом №6	255,87	255,87	36,55	10,97	1096,60	196	123	73	196
Жилой дом №7А	260,70	260,70	37,24	11,17	1117,29	196	130	31	161
Жилой дом №7Б	270,36	270,36	38,62	11,59	1158,67	196	224	–	224
Жилой дом №8	255,87	255,87	36,55	10,97	1096,60	196	164	14	178
Жилой дом №9	260,70	260,70	37,24	11,17	1117,29	196	221	–	221
					Итого:	2054			2054

Вдоль магистральных улиц предусмотрены парковочные места для автомобилей жильцов дома. Часть парковок в дневное время возможно использовать для парковки автомобилей посетителей объектов общественно-делового назначения.

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

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

Расчет обеспеченности машино-местами

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

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

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

Таблица 4.1.3 – Объекты общественно-делового назначения

Наименование	Количество этажей, эт.	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Количество машино-мест	
				По расчету	По факту
Магазин	1	960	900	26	46
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №1					
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	1	305,91	812,47	14	7
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №2					
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	1	–	271,07	5	2
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №3					
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	1	–	948,75	16	6
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №4					
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	1	–	239,57	4	3
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №5					
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	1	–	479,14	8	3
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №6					
Встроенные нежилые помещения	1	–	620,72	10	3
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №7А					
Встроенные нежилые помещения	1	–	413,81	7	3
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №8					
Встроенные нежилые помещения	1	–	620,72	10	4
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №9					
Встроенные нежилые помещения	1	–	413,81	7	5
			Итого:	107	82

Вдоль магистральных улиц предусмотрены парковочные места для автомобилей жильцов дома. Часть парковок в дневное время возможно

использовать для парковки автомобилей посетителей объектов общественно-делового назначения.

Расчет количества автостоянок для объектов общественно-делового назначения выполнен согласно Приложения Ж, табл. Ж.1 СП 42.13330.2016 Градостроительство.

Здания и сооружения, рекреационные территории, объекты отдыха	Расчетная единица	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц
Офисные здания и помещения	м ² общей площади	50-60
Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	м ² общей площади	30-35

Таблица 4.1.4 – Объекты социальной инфраструктуры

Наименование	Количество этажей, эт.	Площадь застройки, м ²	Общая площадь здания, м ²	Площадь территории по расчету, м ²
Детское дошкольное учреждение на 170 мест	2	872	1582	6460

Согласно п.2.4.3 Приказу от 16 июня 2021 года N 232 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования» уровень обеспеченности дошкольными образовательными организациями составляет 35 мест на 1 тыс. человек общей численности населения. Размер земельного участка – 38 м²/место.

Общая проектная численность населения составляет:

$298+352+420+711+487+366+372+386+366+372=4130$ чел.

Рекомендуемая обеспеченность дошкольным образовательным учреждением для проектируемого района составляет:

$4130 \times 35 / 1000 = 145$ мест.

В виду того, что в радиусе – 300 м нет ни одного детского сада, документацией по планировке территории предусматривается размещение детского дошкольного учреждения на 170 мест с организацией игровой и прогулочной территорией.

Расчетный размер земельного участка для детского сада составляет:

$170 \times 38 = 6460$ м².

В проекте под дошкольное образовательное учреждение выделен земельный участок 3У10 площадью 6486,83 м².

Согласно п.2.4.3 Приказу от 16 июня 2021 года N 232 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования» уровень обеспеченности общеобразовательными организациями составляет 100 мест на

1 тыс. человек общей численности населения. Размер земельного участка – 65 м²/учащийся.

Рекомендуемая обеспеченность общеобразовательными учреждениями для проектируемого района составляет:

$$4130 \times 100 / 1000 = 413 \text{ м/учащийся.}$$

Требуемый размер земельного участка общеобразовательного учреждения составляет:

$$413 \times 65 = 26845 \text{ м}^2.$$

Выделенный земельный участок для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования расположен за границей территории проектирования, на участке с кадастровым номером 02:44:210801:7292. Площадь данного участка составляет 32850 м².

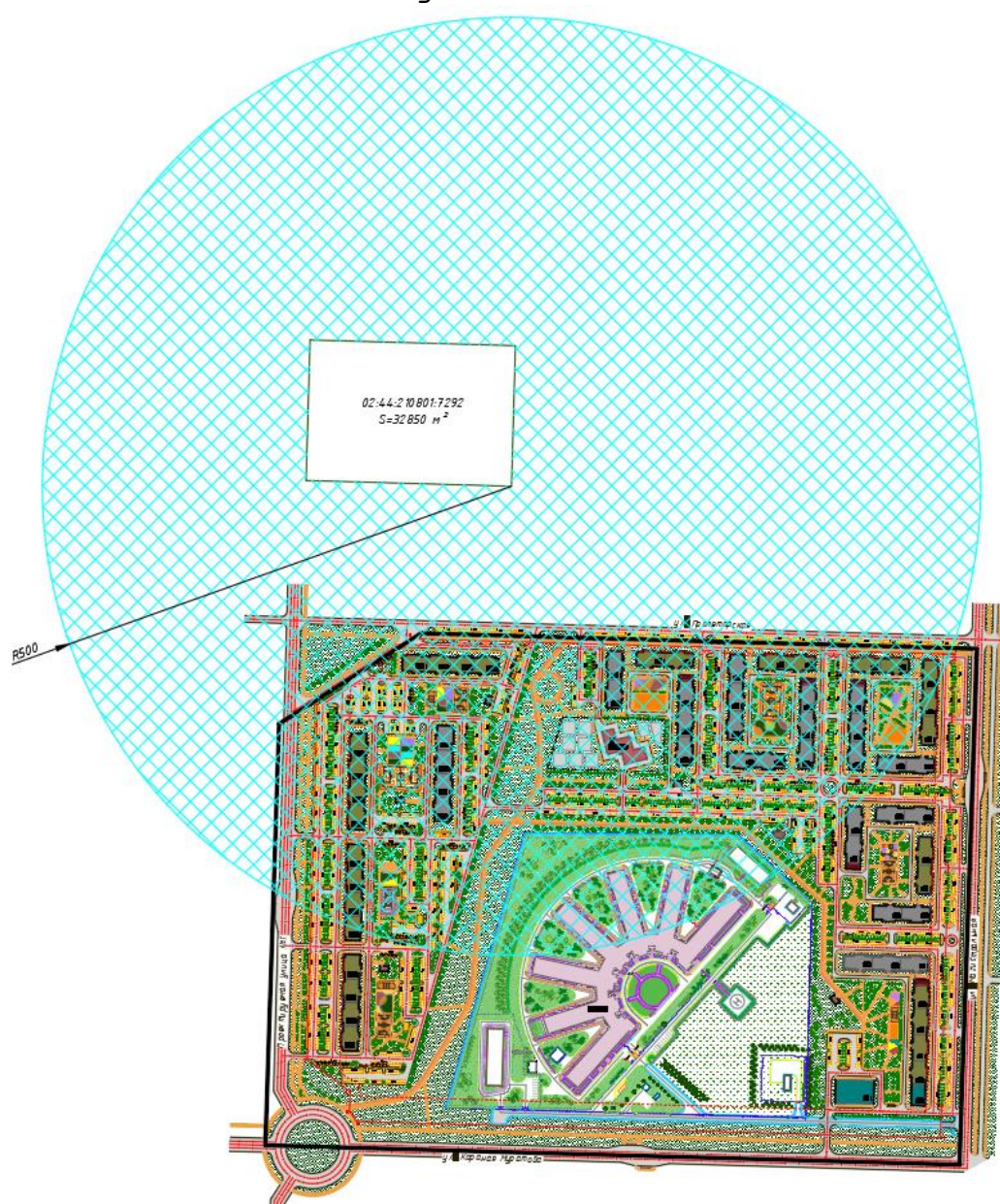


Рисунок 4.1.4 – Схема размещения земельного участка для общеобразовательного учреждения

Согласно п.2.4.3 Приказу от 16 июня 2021 года N 232 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования» пешеходная доступность составляет 500 м и охватывает большую территорию жилой застройки проектируемого микрорайона. Остальная часть жилой застройки обеспечивается транспортной доступностью для учащихся 1 ступени обучения – 15 (в одну сторону); для учащихся 2 – 3 ступени обучения – не более 50 (в одну сторону).

При архитектурно-строительном проектировании вместимость объектов социального обеспечения можно корректировать с учетом изменения нормативов, демографии и социальных условий.

4.1.5 Объекты иного назначения

4.1.5.1 Объекты озеленения общего пользования

Проектными решениями выделена зона размещения объектов озеленения общего пользования, площадь зоны 1,54 га.

4.1.5.2 Объекты инженерной инфраструктуры.

Проектируемую территорию пересекает высоковольтная линия электропередач ВЛ 110кВ, имеющая охранную зону. Под высоковольтную линию электропередач выделен земельный участок площадью 2,54 га.

4.2 Объекты культурного наследия

Согласно карты градостроительного зонирования в части границ зон охраны объектов культурного наследия, рассматриваемый земельный участок не попадает в охранную зону памятников архитектуры.

4.3 Инженерно-техническое обеспечение

Инженерное обеспечение сетями водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, связи предусматривается от городских сетей.

Документацией по планировке территории сформированы земельные участки для строительства объектов инженерной инфраструктуры, площадью:

- 0,3607 га – под автомобильный транспорт и коммунальное обслуживание;
- 1,1887 га – под автомобильный транспорт и коммунальное обслуживание;
- 2,5742 га – под автомобильный транспорт и коммунальное обслуживание;
- 1,5148 га – под автомобильный транспорт и коммунальное обслуживание.

Все расчеты по определению параметров принятых сооружений произведены ориентировочно и требуют дальнейшего уточнения на последующей стадии проектирования.

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица 4.3.1 – Общие предварительные нагрузки
(окончательные нагрузки уточняются на следующей стадии проектирования)

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Водопотребление	м³/сут	1450,28
2	Водоотведение	м³/сут	1450,28
3	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	17,945
4	Общее потребление природного газа	м³/час	1393,90
5	Общая расчетная электрическая нагрузка: -с плитами на природном газе -с электроплитами	кВт	2308,24 3430,35

4.4 Транспортная инфраструктура, необходимая для развития территории

В соответствии с генеральным планом городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 14 августа 2020г. №4-1/39з, в границах территории предусмотрено строительство улиц районного и местного значения.

Документацией предусмотрена организация улично-дорожной сети, обеспечивающая устойчивую транспортную связь как внутри проектируемой территории, так и за ее пределами (Таблица 4.4.1).

Таблица 4.4.1 – Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Наименование зоны планируемого размещения ОКС	Категория улиц и дорог	Число полос движения	Ширина проезжей части, м	Общая протяженность, км	Общая площадь покрытия, кв.м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Зона размещения улично-дорожной сети (ул. Караная Муратова)	магистральная улица районного значения	4	15	0,7	10500	3
Зона размещения улично-дорожной сети (ул. Магистральная)	магистральная улица районного значения	4	14	0,66	9240	4 2,3
Зона размещения улично-дорожной сети (ул. Пролетарская)	улица местного значения	2	7	0,73	5110	4,2 3
Зона размещения улично-дорожной сети (Проектируемая улица №1)	улица местного значения	4	15	0,57	8550	3 3

5 Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории в одну очередь с востока на запад, что подразумевает взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории проектирования.

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		15

Ссылочная литература

- Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. (в редакции от 30.04.2021г)
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Приказ от 16 июня 2021 года N 232 Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования
- Генеральный план городского округа город Стерлитамак утверждённый решением Совета городского округа город Стерлитамак от 14 августа 2020 года №4-1/39з
- Правила землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак (в новой редакции), утвержденные решением Совета городского округа город Стерлитамак РБ от 29.06.2021 №5-1/11з
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2).
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
- СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3).
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
- Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (с изменениями на 17 мая 2016 года).

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	16
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



КАРАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«28» 05 2021 й. № 1500 «28» 05 2021 г.

О подготовке документации по планировке территории (в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории), в кадастровом квартале 02:44:210801 в районе улиц Караная Муратова, Магистральная с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше

В соответствии со статьями 41, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктами 4.1, 4.3 главы 4 Правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (в новой редакции), утвержденных решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 02.04.2013 № 3-2/163, п о с т а н о в л я ю:

1. Разрешить подготовку документации по планировке территории (в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории), в кадастровом квартале 02:44:210801 в районе улиц Караная Муратова, Магистральная с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше.

2. Отделу архитектуры и градостроительства:

2.1. Провести проверку документации по планировке территории на соответствие документам территориального планирования, лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, требованиями

технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.2. По результатам проверки направить документацию по планировке территории главе городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан для проведения публичных слушаний либо направить на доработку.

2.3. По результатам публичных слушаний направить документацию по планировке территории главе администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан для принятия решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

2.4. Организовать публикацию настоящего постановления в газете «Стерлитамакский рабочий» в течение срока, установленного законодательством.

3. Инициатору подготовки документации по планировке территории:

3.1. Техническое задание на подготовку документации по планировке территории согласовать с отделом архитектуры и градостроительства.

3.2. Получить решение о присвоении почтового адреса одновременно с утверждением документации по планировке территории.

3.3. Подготовленную документацию по планировке территории предоставить в отдел архитектуры и градостроительства на бумажном носителе и в электронном виде.

4. Отделу по связям со средствами массовой информации разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в сети «Интернет».

5. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе предоставить в администрацию городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержания документации по планировке территории.

6. Настоящее постановление не предоставляет право на земельный участок, не дает права на производство строительных работ, использование территории и ведения на ней хозяйственной деятельности.

7. Срок действия данного постановления составляет три года.

8. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан по строительству и развитию инфраструктуры городского округа и начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

Первый заместитель
главы администрации

ВЕРНО:

С.Р. Каримова
НАЧАЛЬНИК ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОГО
КОНТРОЛЬНОГО ОТДЕЛА

" 28 "

05

20

Ю.В. Тротт

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2021, поступившего на рассмотрение 09.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3		
10.12.2021г. № КУВИ-002/2021-164673739					
Кадастровый номер: 02:44:210801:3190					

Номер кадастрового квартала:	02:44:210801
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак.
Площадь, м2:	371111 +/- 213
Кадастровая стоимость, руб:	190743631.78
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:56:030305:608, 02:00:000000:44174
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	жилая застройка, общественное использование объектов капитального строительства, предпринимательство, отдых (рекреация), транспорт
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Батталова Альфия Камилловна

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 99767757135744843515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

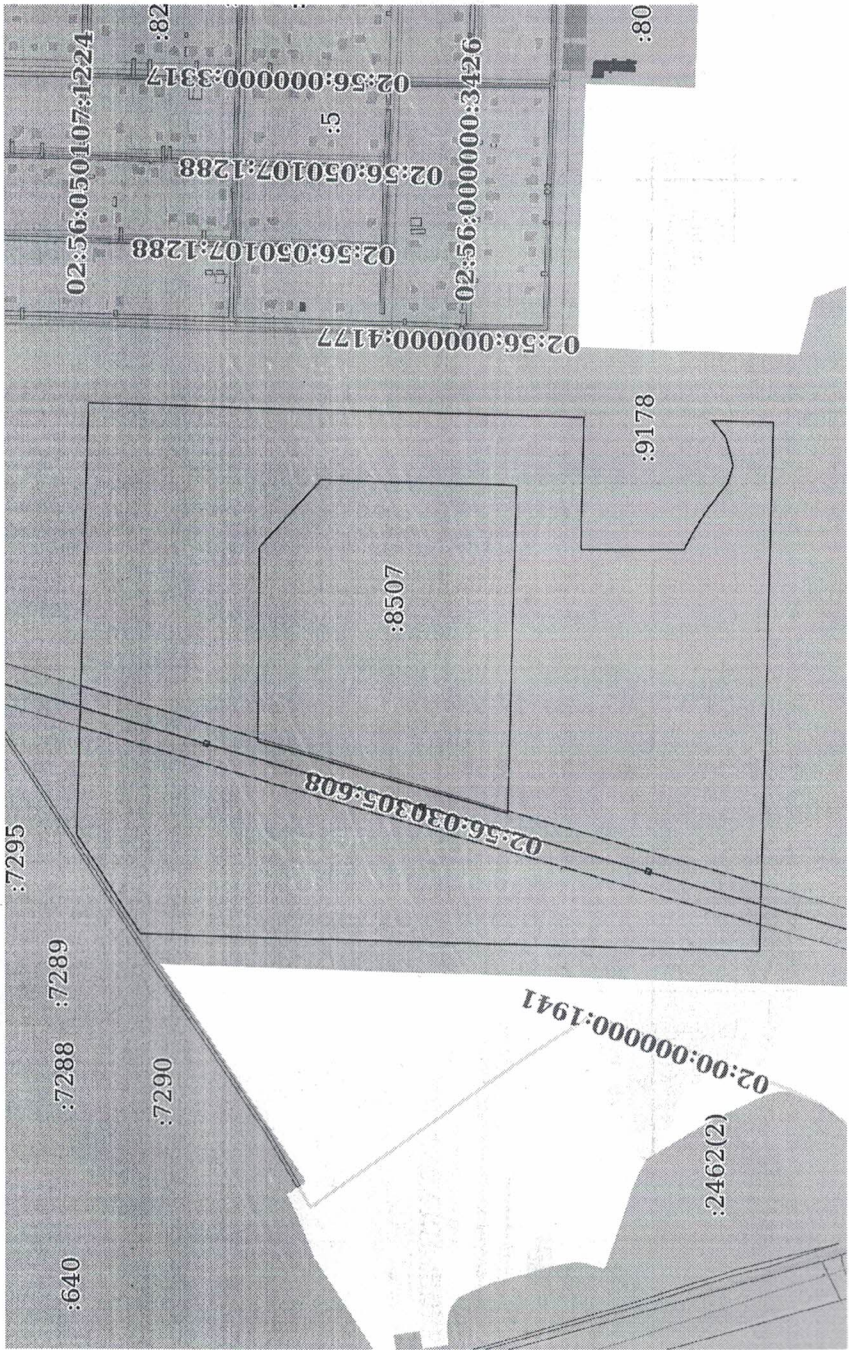
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10.12.2021г. № КУВИ-002/2021-164673739			
Кадастровый номер: 02:44:210801:3190			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Городской округ город Стерлитамак Республики Башкортостан
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 02:44:210801:3190-02/142/2020-2 16.12.2020 10:30:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Пропитания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
<p>Сертификат: 997677571357-4483515711381783445926030</p> <p>Владелец: Росреестр</p> <p>Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10.12.2021г. № КУВИ-002/2021-164673739			
Кадастровый номер: 02:44:210801:3190			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:8000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		документ подписан	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	

Сертификат: 997677571357404515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Прошито и пронумеровано

3 (три) листа(ов)



Филиал/отделение: Отделение РГАУ МФЦ в г. Стерлитамак

Адрес: 453120, г. Стерлитамак, проспект Октября, 71

Дата и время составления выписки: 10.12.2021 13:28

Наименование ИС ОГВ: ЕГР

ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Ведущий специалист сектора последующего контроля Горбунова А.Г. *AG*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2021, поступившего на рассмотрение 09.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10.12.2021г. № КУВМ-002/2021-164673838			
Кадастровый номер:	02:44:210801:3193		

Номер кадастрового квартала:	02:44:210801		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.11.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак		
Площадь, м2:	462186 +/- 238		
Кадастровая стоимость, руб:	733567753.62		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:56:030305:608, 02:44:000000:479, 02:00:000000:44174		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	жилая застройка, общественное использование объектов капитального строительства, предпринимательство, отдых (рекреация), транспорт		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Батталова Альфия Камиловна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

г. телефон: 997677571352 М.П. 15711 81 783445926030
г. телефон: 997677571352
срок действия с 21.03.2021 по 21.06.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 1	Всего разделов: 3
10.12.2021г. № КУВИ-002/2021-164673838		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		02:44:210801:3193	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Городской округ город Стерлитамак Республики Башкортостан
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 02:44:210801:3193-02/142/2020-2 19.11.2020 10:39:39
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		инициалы, фамилия	

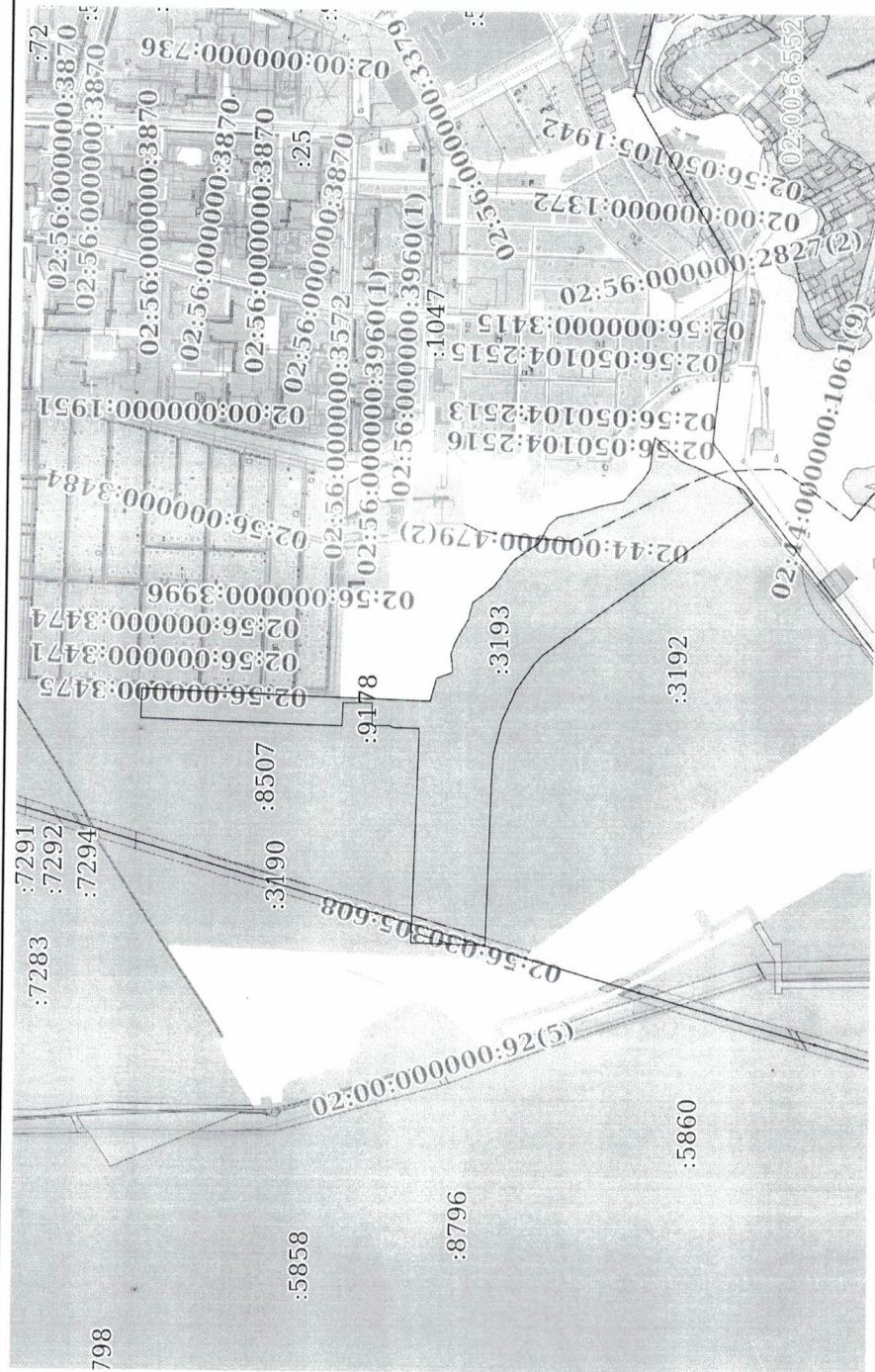
Сертификат 907677971-357-М.П.
Владельцем: Прессов Д.
Действителен с 14.03.2021 по 24.06.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10.12.2021г. № КУВИ-002/2021-164673838			
Кадастровый номер: 02:44:210801:3193			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

инициалы, фамилия

Сертификат: 99767771357 М.П. 1571161780445925970
Владимир Рязанский

Прошито и пронумеровано
3 (три) листов

Филиал/отделение: Отделение РГАУ МФЦ в г. Стерлитамак
Адрес: 453120, г. Стерлитамак, проспект Октября, 71
Дата и время составления выписки: 10.12.2021 15:18
Наименование ИС ОГВ: ЕГРН
ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Ведущий специалист
сектора последующего контроля Кириллова Ю.М.





**БАШКИРСКИЕ
РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ
ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ**

Яуапллығы сикләнгән йәмғиәт
**«БАШКОРТОСТАН БҮЛЕП БИРЕҮ
ЙЫЛЫҢ СЕЛТӘРЗӘРЕ»**
(ЯСЙ «БашББИС»)
Ульяновтар ур., 59, Өфө к.,
Башкортостан Республикаһы, 450112,
т.: (347) 269-23-59, т./ф.: (347) 269-23-32
bashrts@bgkbr.ru
www.bgkbr.ru

Общество с ограниченной ответственностью
**«БАШКИРСКИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ
ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ»**
(ООО «БашРТС»)
ул. Ульяновых, 59, г. Уфа,
Республика Башкортостан, 450112,
т.: (347) 269-23-59, т./ф.: (347) 269-23-32
bashrts@bgkbr.ru
www.bgkbr.ru

22.06.2021 № 13-БашРТС/001/1219

на № _____ от _____

О технической возможности
подключения к системам
теплоснабжения ООО «БашРТС»
многоквартирных жилых домов
(1, 2, 3, 4 очередь строительства) в
кадастровом квартале 02:44:210801
в м-оне «Радужный»
в г. Стерлитамак
с тепловой нагрузкой – 19,385 Гкал/ч

Отдел архитектуры и
градостроительства
Администрации
ГО г. Стерлитамак
Республики Башкортостан
И.о. начальника

Р.Р. Иштугановой

453126, г. Стерлитамак,
ул. Худайбердина, 78

ООО «БашРТС» сообщает, что в соответствии со «Схемой теплоснабжения городского округа город Стерлитамак на период до 2033 года» и инвестиционной программой ООО «БашРТС» «Комплексного развития систем теплоснабжения городского округа город Стерлитамак» прорабатываются мероприятия, связанные со строительством тепломагистрали ТМ-15 от Ново-Стерлитамакской ТЭЦ в западной части г. Стерлитамак.

Подключение многоквартирных жилых домов (1, 2, 3, 4 очередь строительства) в кадастровом квартале 02:44:210801 в м-оне «Радужный» в г. Стерлитамак будет возможно после ввода в эксплуатацию тепломагистрали ТМ-15.

Главный инженер

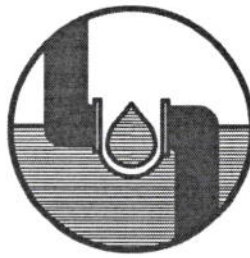
А.Р. Абдуллин

Мартынова Елена Викентьевна
(3472)22-86-51 доб. 72-372

СТӘРЛҖТАМӘК КАЛАҢЫ
КАЛА ОКРУГЫНЫҢ
«МЕЖРАЙКОММУНВОДОКАНАЛ»
МУНИЦИПАЛЬ УНИТАР ПРЕДПРИЯТИЕҢЫ

(СТӘРЛҖТАМӘК КАЛАҢЫ КАЛА
ОКРУГЫНЫҢ «МРКВК» МУП)

Днепровск урамы, 3-сө йорт,
Стерлитамак калаһы,
Башкортостан Республикаһы, 453120
тел./факс: (3473) 24-01-15, 24-01-60
e-mail: stervod@mail.ru
www.vodokanal-str.ru

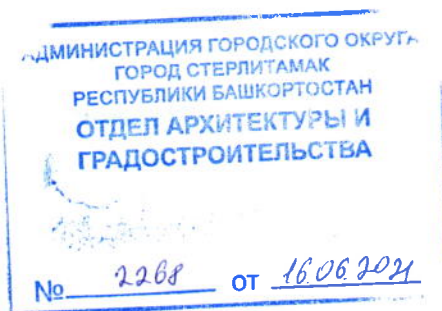


МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
«МЕЖРАЙКОММУНВОДОКАНАЛ»
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК
(МУП «МРКВК» ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД СТЕРЛИТАМАК)
Днепровская ул., 3 д.,
г. Стерлитамак,
Республика Башкортостан, 453120
тел./факс: (3473) 24-01-15, 24-01-60
e-mail: stervod@mail.ru
www.vodokanal-str.ru

ИНН 0268000188, КПП 026801001, ОКПО 03253894 ОГРН 1020202085650

16.06.2021 № 154

на № 1207 от 09.06.2021 г.



И.о. начальника отдела
архитектуры и
градостроительства
администрации городского
округа город Стерлитамак
Республики Башкортостан
Иштугановой Р.Р.

адрес: 453126,
г. Стерлитамак,
ул.Худайбердина,78

Уважаемая Ризид Ризмановна!

МУП «Межрайкоммунводоканал» городского округа город Стерлитамак сообщает, что подключение микрорайона «Радужный», в г. Стерлитамак (1-я очередь строительства) к инженерной инфраструктуре невозможно, ввиду отсутствия свободных мощностей водопроводных и канализационных трубопроводов, обеспечивающих подачу воды и отвод хозяйственно-бытовых стоков.

Для подключения новых объектов к системам водоснабжения, водоотведения Западного, Юго-Западного районов необходимо выполнить следующие мероприятия:

1. Модернизация водопроводной насосной станции подкачки Юго-Западного района по пер.Цветочный,13.
2. Модернизация электроснабжения водопроводной насосной станции подкачки Юго-Западного района по пер.Цветочный,13.
3. Модернизация канализационной насосной станции по ул.Королева,1/е, с. Н.Отрадовка, (замена насосного и технологического оборудования, строительство дополнительного приемного резервуара).

4. Модернизация электроснабжения канализационной насосной станции по ул. Королева, 1/е, с. Н. Отрадовка.
5. Строительство второй нитки водовода от 220 отметки г. Салават до водопроводной насосной станции подкачки Юго-Западного района.
6. Модернизация напорной канализации 2Ø400 мм (увеличение диаметра коллекторов) от КНС по ул. Королева, 1/е до камеры гашения по ул. Черноморская – Ибрагимова.
7. Модернизация напорной канализации Ø560-720 мм (строительство второй нитки) от камеры гашения по ул. Черноморская – Ибрагимова до самотечной сети Ø1000 мм в районе жилого дома №2 по ул. Черноморская.
8. Строительство перемычки между насосной станцией Ашкардарского водозабора по ул. Ольховская, 61а и насосной станцией подкачки Юго – Западного района.
9. Закольцовка проектируемой сети Ø400 мм по ул. Волочаевская с водопроводом Ø225 мм по ул. Строителей-Звездная.

Директор



А.Л. Пантелеев



АСТ

Территориальная
Электросетевая
Компания
Территориаль
Электр сетевзаре
Компанияны

Общество с ограниченной ответственностью
«Автоматизация Систем Технологий»

«Технология Системаларын Автоматлаштыруу»
яуаплылыгы сиклэнгән йәмғиәте

28.06.2021 № СТ-Н-06-2497

На Ваш №1052 от 26.05.2021 г.

И.о. начальника
отдела Архитектуры и
Градостроительства
Администрации ГО г. Стерлитамак
Р. Р. Иштугановой
453126, РБ, г. Стерлитамак,
ул. Худайбердина, 78.

На Ваш запрос сообщаем, что возможность присоединения объектов капитального строительства (проектируемые МКД в кадастровом квартале 02:44:210801 в мкр. «Радужный» в г. Стерлитамак 3457,28 кВт, II кат) к электрическим сетям имеется, точка подключения - ЗРУ-10 кВ ПС «Юго-Западная» ООО «Башкирэнерго» со строительством кабельных линий КЛ-10 кВ, трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ в мкр. «Радужный», кабельных линий КЛ-0,4 кВ от ТП-10/0,4 до границ земельных участков МКД.

Дополнительно сообщаем:

- сроки заключения договора, сроки оплаты технологического присоединения определяются требованиями Постановлению Правительства РФ № 861 от 27.12.04 г.;
- технические условия на технологического присоединение (как приложение к договору), будут выданы заявителю после подачи заявки на технологическое присоединение в установленном ПП РФ №861 порядке;
- данные сведения о точке подключения не являются окончательными, т.к. на момент заключения договора технологического присоединения возможно изменение режима работы электрической сети и тарифных ставок ГК РБ по тарифам.

Заместителя генерального директора
по реализации и развитию электросетевых услуг

Г.М. Головань

Исп. Елисеев А.Ю.
8(3473)21-97-80/ eliseev-ayu@tegc.ru



«Газпром газораспределение Уфа»
Асыҡ акционерҙар йәмғиәте
(«Газпром газораспределение Уфа» ААЙ)

Стәрлөтамаҡ калаһындағы филиалы

Вокзал урамы, 2-се йорт, Стәрлөтамаҡ калаһы,
Башҡортостан Республикаһы, Рәсәй Федерацияһы, 453126
тел.: +7 (3473) 27-90-10
e-mail: sterlitamakgaz@bashgaz.ru, www.bashgaz.ru
ОКПО 03257490, ОГРН 1020203227758, ИНН 0278030985, КПП 026802001

Публичное акционерное общество
«Газпром газораспределение Уфа»
(ПАО «Газпром газораспределение Уфа»)

Филиал в г. Стәрлөтамаке

ул. Вокзальная, д. 2, г. Стәрлөтамаҡ,
Республика Башҡортостан, Российская Федерация, 453126
тел.: +7 (3473) 27-90-10
e-mail: sterlitamakgaz@bashgaz.ru, www.bashgaz.ru
ОКПО 03257490, ОГРН 1020203227758, ИНН 0278030985, КПП 026802001

16 ИЮН 2016

№

ГПД-136-1076

на №

от

**Исполняющему обязанности
начальника отдела архитектуры и
градостроительства администрации
ГО г. Стәрлөтамаҡ РБ**

Р.Р. Иштугановой

*О возможности подключения
объектов к газораспределительной
сети*

Уважаемая Ризид Ризмановна!

В ответ на Ваше обращение филиал ПАО «Газпром газораспределение Уфа» в г. Стәрлөтамаке сообщает, что газоснабжение объекта капитального строительства, для планируемой жилой застройки м-на «Радужный», г. Стәрлөтамаҡ, 1-ой, 2-ой, 3-ой, 4-ой очереди - возможно от ГРС «Стәрлөтамаҡ-3».

Порядок определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения регулируется Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314 (далее - Правила).

Правилами установлен перечень сведений и документов, которые должны предоставляться с заявкой о подключении (технологическом присоединении) и прилагаться к заявке (п.п. 7, 8, 65, 69 Правил):

1. Ситуационный план расположения земельного участка с привязкой к территории населенного пункта.

2. Топографическая карта участка в масштабе 1:500 (со всеми наземными и подземными коммуникациями и сооружениями), согласованная с организациями, эксплуатирующими указанные коммуникации и сооружения (не прилагается, если заказчик – физическое лицо, осуществляющее создание (реконструкцию) объекта индивидуального жилищного строительства)

3. Копия документа, подтверждающего право собственности или иное предусмотренное законом основание на объект капитального строительства и земельный участок, на котором расположены (будут располагаться) объект капитального строительства.

4. Расчет максимального часового расхода газа (не прилагается, если планируемый максимальный часовой расход газа не более 5 куб. м.).

5. Учредительные документы.

6. Доверенность.

Данное письмо не является техническими условиями и основанием для проектирования сетей газораспределения.

**Исполняющий обязанности
Главного инженера филиала**



Н.В. Топчий

СТӘРЛҖТАМАӨ КАЛАҢЫ
КАЛА ОКРУГЫНЫҢ
«МЕЖРАЙКОММУНВОДОКАНАЛ»
МУНИЦИПАЛЬ УНИТАР ПРЕДПРИЯТИЕҢЫ

(СТӘРЛҖТАМАӨ КАЛАҢЫ КАЛА
ОКРУГЫНЫҢ «МРКВК» МУП)

Днепровск урамы, 3-сө йорт,
Стерлитамак калаһы,
Башкортостан Республикаһы, 453120
тел./факс: (3473) 24-01-15, 24-01-60
e-mail: stervod@mail.ru
www.vodokanal-str.ru



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
«МЕЖРАЙКОММУНВОДОКАНАЛ»
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК
(МУП «МРКВК» ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД СТЕРЛИТАМАК)

Днепровская ул., 3 д.,
г. Стерлитамак,
Республика Башкортостан, 453120
тел./факс: (3473) 24-01-15, 24-01-60
e-mail: stervod@mail.ru
www.vodokanal-str.ru

ИНН 0268000188, КПП 026801001, ОКПО 03253894 ОГРН 1020202085650

03.06.2021 № 1055

на №1055 от 26.05.2021 г.

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД СТЕРЛИТАМАК
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
ОТДЕЛ АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

№ 2095 от 04.06.2021

И.о. начальника отдела
архитектуры и
градоостроительства
администрации городского
округа город Стерлитамак
Республики Башкортостан
Иштугановой Р.Р.

адрес: 453126, г. Стерлитамак,
ул.Худайбердина,78

Уважаемая Ризиди Ризмановна!

МУП «Межрайкоммунводоканал» городского округа город Стерлитамак сообщает, что подключение микрорайона «Радужный», в г. Стерлитамак (1-я, 2-я, 3-я, 4-я очереди строительства) к инженерной инфраструктуре невозможно, ввиду отсутствия свободных мощностей водопроводных и канализационных трубопроводов, обеспечивающих подачу воды и отвод хозяйственно-бытовых стоков.

Для подключения новых объектов к системам водоснабжения, водоотведения Западного, Юго-Западного районов необходимо выполнить следующие мероприятия:

1. Модернизация водопроводной насосной станции подкачки Юго-Западного района по пер.Цветочный,13.
2. Модернизация электроснабжения водопроводной насосной станции подкачки Юго-Западного района по пер.Цветочный,13.
3. Модернизация канализационной насосной станции по ул.Королева,1/е, с. Н.Отрадовка, (замена насосного и технологического оборудования, строительство дополнительного приемного резервуара).

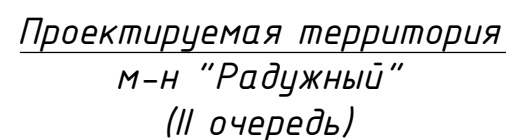
4. Модернизация электроснабжения канализационной насосной станции по ул. Королева, 1/е, с. Н. Отрадовка.
5. Строительство второй нитки водовода от 220 отметки г. Салават до водопроводной насосной станции подкачки Юго-Западного района.
6. Модернизация напорной канализации 2Ø400 мм (увеличение диаметра коллекторов) от КНС по ул. Королева, 1/е до камеры гашения по ул. Черноморская – Ибрагимова.
7. Модернизация напорной канализации Ø560-720 мм (строительство второй нитки) от камеры гашения по ул. Черноморская – Ибрагимова до самотечной сети Ø1000 мм в районе жилого дома №2 по ул. Черноморская.
8. Строительство перемычки между насосной станцией Ашкадарского водозабора по ул. Ольховская, 61а и насосной станцией подкачки Юго – Западного района.
9. Закольцовка проектируемой сети Ø400 мм по ул. Волочаевская с водопроводом Ø225 мм по ул. Строителей-Звездная.




Директор






А.Л. Пантелеев

Инд.№ подп.	Подпись и дата	Взаим.инд.№	Согласовано		



 Граница ГО г. Стерлитамак
 Граница населенного пункта г. Стерлитамак
 Граница проектирования м-н "Радужный" (II очередь)
 (Суч.~40га)




						СФ-21-23-ППТ		
						ООО СЗ "Альянс-Групп"		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГИП	Трубиников А.Е.					Планировка территории в кадастровом квартале 02:44:210801 в районе улиц Караная Муратаба, Магистральная с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образцовых и измененных земельных участков ждй застройки многоквартирными 2-6 этажными жилищными домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше (Основная часть)		
Разработал	Харитоновна О.Е.					Стадия	Лист	Листов
						П	1	
Н.контроль	Попов Е.В.					Схема расположения элемента планировочной структуры		
						ООО "СФЕРА"		

Чертеж красных линий М1:2000

Ведомость координат поворотных точек красных линий

Номер точки	X	Y
1	534684.79	1356299.59
2	534168.85	1356285.18
3	534186.34	1355663.43
4	534197.33	1355655.41
5	534218.43	1355656.01
6	534252.83	1355610.43
7	534636.53	1355621.22
8	534701.01	1355722.33
Σуч.=343676,65		

Условные обозначения:

-  Проектируемая красная линия
-  Граница проектирования
-  Границы существующих земельных участков

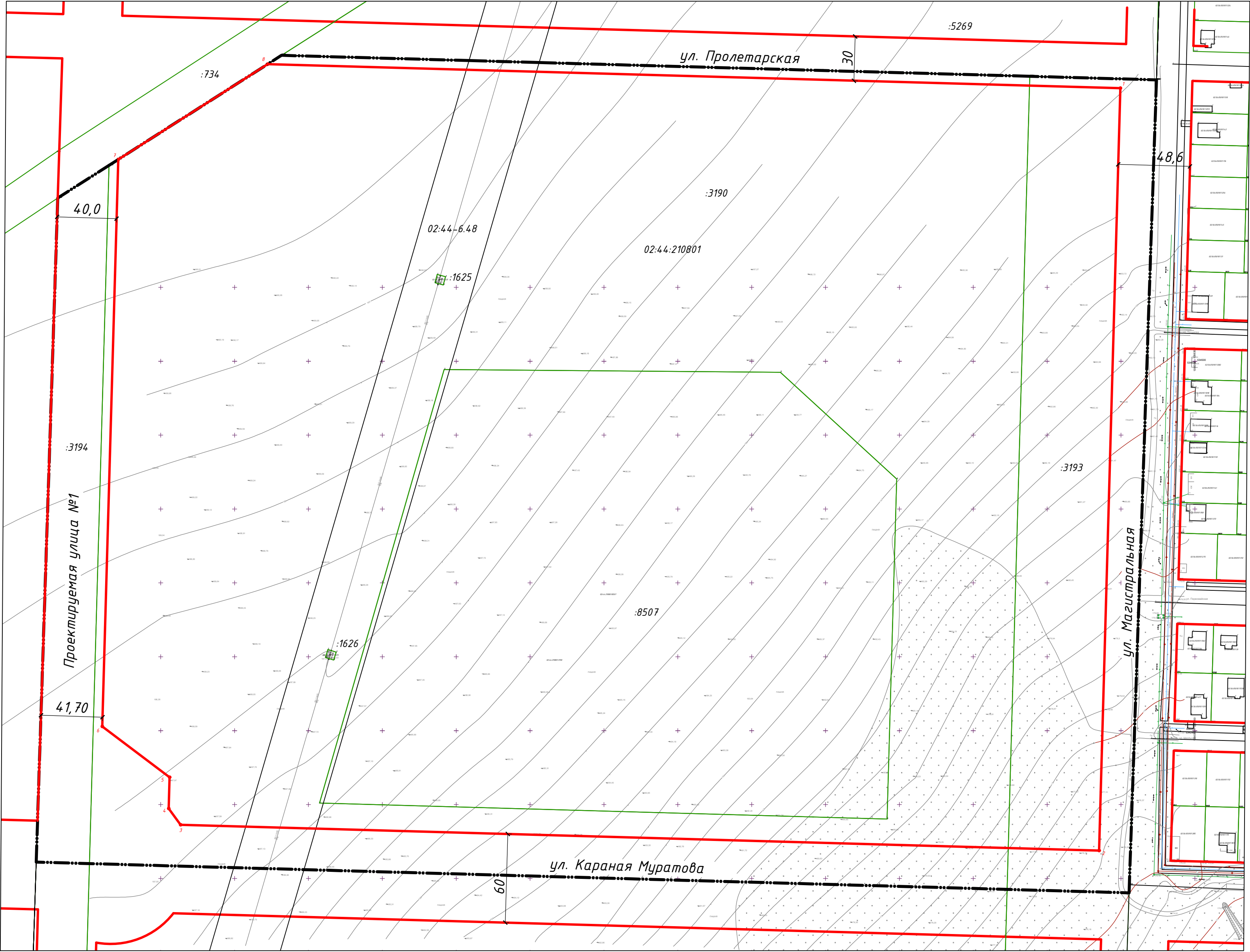
02:44:210801 Номер кадастрового квартала


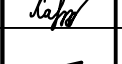

:8507 Номер кадастрового участка

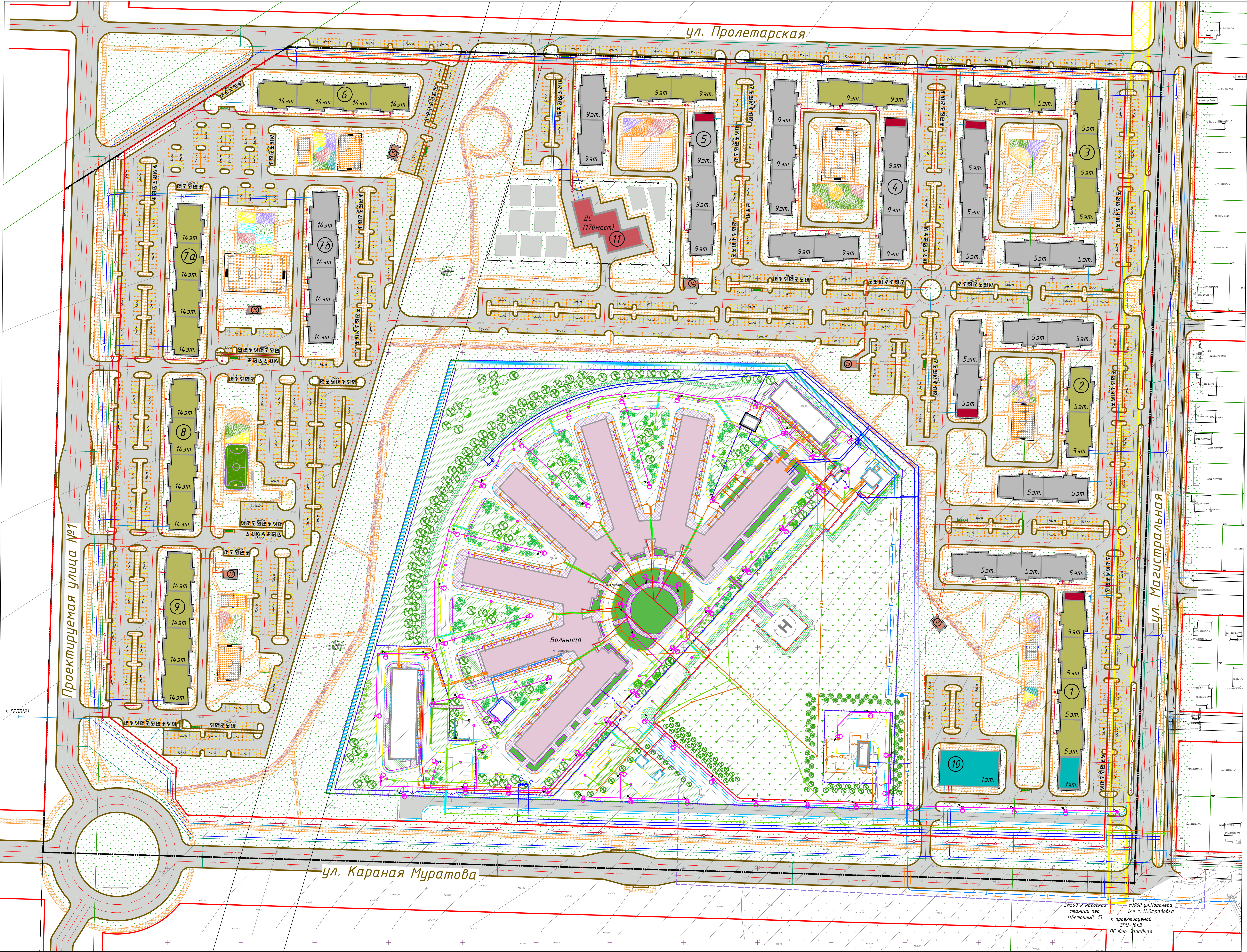
02:44-6.48 Зона с особыми условиями использования территории

- 1 Система координат: МСК-02 Зона 1.
- 2 Система высот: Балтийская.
- 3 Сплошные горизонтали проведены через 0,5 м.

Согласовано				
Инд.№ подл.	Подпись и дата	Взаим.инд.№		



						СФ-21-23-ППТ		
						ООО СЗ "Альянс-Групп"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
<div>Планировка территории в кадастровом квартале 02-44/208801 в районе улиц Карная Муромца, Магистральная с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ, земельных участков, установления границ зон планировочного разграничения объектов капитального строительства, определения местоположений границ, образований и изменений земельных участков и/или расстояний между объектами 2-6 знака и/или жилыми домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше (Пояснительная часть)</div>						Стадия	Лист	Листов
ГИП	Трубиников А.Е.					П	2	
Разработал	Харитонова О.Е.							
Н.контроль	Попов Е.В.					Чертеж красных линий М1:2000		ООО "СФЕРА"



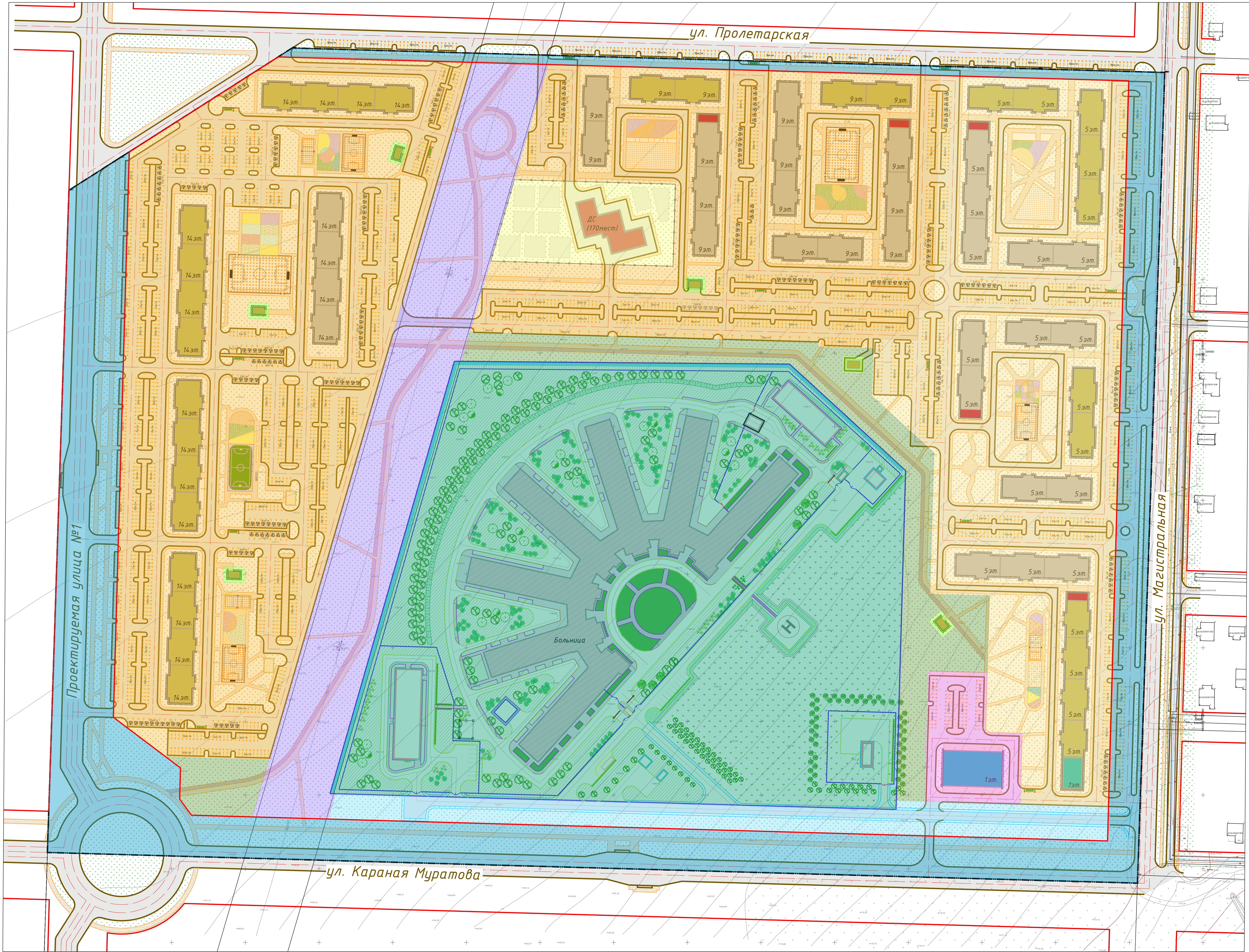
- Условные обозначения:
- Границы существующих земельных участков
 - Существующая газопроводная сеть
 - Ранее запроектированная канализационная сеть
 - Ранее запроектированная канализационная сеть (дренажная)
 - Существующая водопроводная сеть
 - Существующая линия электропередач
 - Охранная зона строящейся тепломагистрали
- Существующие сети клинической инфекционной больницы:
- Хозяйственный водопровод
 - Колодец с пожарным гидрантом
 - Сети бытовой канализации
 - Сети ливневой канализации
 - Сети бытовой канализации
 - Газопровод
 - Теплофикация
 - Лоток ТСС (теплофикация, вода)
 - Сети электроснабжения
 - Сети связи
 - Сети электроснабжения с опорами освещения
 - Наружная сеть кислородопровода
- Проектируемая красная линия
- Граница проектирования
- Проектируемая газопроводная сеть
- Проектируемая водопроводная сеть
- Проектируемая канализационная сеть
- Проектируемая кабельная линия электроснабжения
- Проектируемая ливневая канализационная сеть
- Подземная часть здания
- Жилой дом
 - Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
 - Помещения общественного назначения
 - Пристроенная котельная
 - Трансформаторная подстанция
 - Детский сад
 - Асфальтовое покрытие, проезд
 - Элементы зеленых насаждений
 - Спортивная площадка, детская игровая площадка, площадка для отдыха
 - Беговая дорожка
 - Основные пути пешеходного движения
 - Автомобильная стоянка. Количество машино-мест
 - Площадка ТКО
 - Существующий подъезд к больнице

Перечень объектов

№	Объект
1	Жилой дом №1
2	Жилой дом №2
3	Жилой дом №3
4	Жилой дом №4
5	Жилой дом №5
6	Жилой дом №6
7а	Жилой дом №7а
7б	Жилой дом №7б
8	Жилой дом №8
9	Жилой дом №9
10	Магазин
11	Детский сад на 170 мест
12	Трансформаторная подстанция ТП-1
13	Трансформаторная подстанция ТП-2
14	Трансформаторная подстанция ТП-3
15	Трансформаторная подстанция ТП-4
16	Трансформаторная подстанция ТП-5
17	Трансформаторная подстанция ТП-6

1 Система координат: МСК-02 Зона 1.
2 Система высот: Балтийская.
3 Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м.

СФ-21-23-ППТ				ООО СЗ "Альянс-Групп"		
Изм.	Конт.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГМ	Григорьев А.Г.	Разработка	Карпачев О.Г.			
Н.конт.	Павлов Е.В.					
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М1:1000				000 "СФЕРА"		



Условные обозначения:

- Проектируемая красная линия
- Граница проектирования
- Жилой дом
- Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
- Помещения общественного назначения
- Присоединенная котельная
- Трансформаторная подстанция
- Детский сад
- Асфальтовое покрытие, проезд
- Элементы зеленых насаждений
- Спортивная площадка, детская игровая площадка, площадка для отдыха
- Беговая дорожка
- Основные пути пешеходного движения
- Автомобильная стоянка. Количество машино-мест
- Существующий объект

Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование	Код вида разрешенного использования
	Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки	2.5
	Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки	2.6
	Зона размещения объектов для продажи товаров	4.4
	Зона размещения ТП. Коммунальное обслуживание	3.1.1
	Зона благоустройства и озеленения	12.0.2
	Зона размещения объектов здравоохранения	Для размещения объектов здравоохранения (существ.)
	Зона размещения линий электропередач	3.1.1
	Зона размещения улично-дорожной сети	12.0
	Образование и просвещение (дошкольное образование)	3.5.1
	Зона размещения подъездной дороги к больнице	12.0.1

1 Система координат: МСК-02 Зона 1.
2 Система высот: Балтийская.
3 Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м.

СФ-21-23-ППТ					ООО СЗ "Альянс-Групп"		
Изм.	Конт.	Лист	№ док.	Дата	Статус	Лист	Листов
ГМ	Григорьев А.Г.				П	4	
Разработчик	Карамышев О.Г.						
Н.контр.	Павлов Е.В.						
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М1:1000					ООО "СФЕРА"		

«РАССМОТРЕНО»

Начальник отдела архитектуры и
градостроительства
администрации ГО г.Стерлитамак

подпись

ФИО

«_____» _____ 2021г.

Документация по планировке территории (в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории), в кадастровом квартале 02:44:210801 в районе улиц Караная Муратова, Магистральная с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше

СФ-21-23-ППТ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Директор
ООО СЗ «Альянс-групп»

_____ Софьян С. В.
подпись ФИО

«_____» _____ 2020г

М.П.

Главный инженер
ООО «СФЕРА»

_____ Трибников А. Е.
подпись ФИО

«_____» _____ 2020г

М.П.

Главный архитектор
ООО «СФЕРА»

_____ Гогель Е. В.
подпись ФИО

«_____» _____ 2020г

М.П.

2021 г.

Документация по планировке территории (в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории), в кадастровом квартале 02:44:210801 в районе улиц Карая Муратова, Магистральная с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше

Пояснительная записка

СФ-21-23-ППТ.ПЗ

2021 г.

1 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

1.1 Размещение элемента планировочной структуры на территории города Стерлитамак

Рассматриваемая документацией территория расположена в западной части ГО г. Стерлитамак, в жилом районе "Радужный", в границах земельных участков с кадастровыми номерами 02:44:210801:3193; 02:44:210801:3190; 02:44:210801:3194.

Проектируемая территория граничит:

-с севера – ул. Пролетарская (условно); территория земельных участков с кадастровыми номерами – 02:44:210801:5269, 02:44:210801:734;

- с юга – ул. Карая Муратова (условно); территория проектируемого жилого района "Радужный" (1-ая очередь);

-с запада – территория, за границей земельного участка 02:44:210801:3194, не имеющая кадастрового номера;

-с востока – ул. Магистральная; территория индивидуальных жилых домов мкр. 8.

Площадь территории в границах проектирования – ориентировочно 40 га.

1.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов жилого назначения

До настоящего времени территория использовалась для выращивания сельскохозяйственных культур, на сегодняшний день категория земель определена как – Земли населенных пунктов, разрешенное использование – жилая застройка, общественное использование объектов капитального строительства, предпринимательство, отдых (рекреация), транспорт. Насаждения в виде деревьев и кустарников отсутствуют. По территории планировки проходят действующие опоры линии электропередач 110 кВ.

На планируемой территории предусмотрено десять жилых домов 5-ти, 9-ти и 14-ти этажной застройки. Секции жилых домов 5-ти и 9-и этажной застройки объединены единой подземной частью. Территория домов спланирована, благоустроена и образует единую территориально-пространственную целостность.

На рассматриваемой территории предлагаются объекты со следующими характеристиками (см. таблицу ниже). В таблице 1 приведены ориентировочные площади, требуют дальнейшего уточнения на последующей стадии проектирования.

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Характеристика проектируемых объектов жилого назначения

Литера	Количество секций, шт.	Количество этажей, эт.	Площадь застройки, м²	Общая площадь квартир, м²	Количество квартир, шт.	Проектная численность жильцов, чел.
Жилой дом №1						
А	3	5	34 73,34	8945,31	132	298
Б	4	5				
Жилой дом №2						
А	2	5	4243,31	10571,73	156	352
Б	2	5				
В	2	5				
Г	2	5				
Жилой дом №3						
А	3	5	5139,78	12604,76	186	420
Б	2	5				
В	3	5				
Г	2	5				
Жилой дом №4						
А	3	9	5139,78	21321,73	356	711
Б	2	9				
В	3	9				
Г	2	9				
Жилой дом №5						
А	2	9	3584,90	14613,77	244	487
Б	2	9				
В	3	9				
Жилой дом №6						
А	4	14		10965,97	240	366
Жилой дом №7А						
А	4	14	1688,84	11172,87	244	372
Жилой дом №7Б						
А	4	14	1688,84	11586,68	252	386
Жилой дом №8						
А	4	14	1688,84	10965,97	240	366
Жилой дом №9						
А	4	14	1688,84	11172,87	244	372

Объем нового строительства жилого фонда на территории проектирования составляет: общая площадь квартир – 123921,66 м², площадь застройки 27222,48 м².

Формирование жилой застройки осуществлено наиболее целесообразно: вдоль существующих и проектируемых улиц (ул. Магистральная, ул. Караная Муратова, ул. Пролетарская и проектируемой улицы №1). Кроме того, учтены покрытие земельных участков радиусами обслуживания социально значимых объектов, возможность хозяйственного использования земельного участка, его застройки, обеспечения инженерными сетями.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак (далее также – Правила, ПЗЗ), проектируемые жилые дома

размещены в зоне застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами Ж5.

1.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов производственного назначения

Объекты капитального строительства производственного назначения на территории проектирования отсутствуют. Размещение новых объектов данной сферы проектом планировки не предусматривается.

1.4 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов общественно-делового назначения

В таблице 2 приведены ориентировочные площади, требуют дальнейшего уточнения на последующей стадии проектирования.

Таблица 2

Характеристика проектируемых объектов общественно-делового назначения

Наименование	Количество этажей, эт.	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²
Магазин	1	960	900
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №1			
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	1	–	812,47
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №2			
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	1	–	271,07
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №3			
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	1	–	948,75
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №4			
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	1	–	239,57
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №5			
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	1	–	479,14
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №6			
Встроенные нежилые помещения	1	–	620,72
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №7А			
Встроенные нежилые помещения	1	–	413,81
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №8			
Встроенные нежилые помещения	1	–	620,72
Объекты общественно-делового назначения в жилом доме №9			
Встроенные нежилые помещения	1	–	413,81

Объем нового строительства на территории проектирования составляет:

- встроенно-пристроенные нежилые помещения общественно-делового назначения – 4820,06м²;
- встроенные помещения общественно-делового назначения – 4549,73 м²;
- отдельно стоящие помещения общественно-делового назначения – 900 м².

Объекты капитального строительства общественно-делового назначения на территории проектирования расположены во встроенных и пристроенных помещениях на первом этаже жилых домов.

1.5 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры

В таблице 3 приведены ориентировочные площади, требуют дальнейшего уточнения на последующей стадии проектирования.

Таблица 3

Характеристика проектируемых объектов социальной инфраструктуры

Наименование	Количество этажей, эт.	Площадь застройки, м²	Общая площадь здания, м²	Площадь территории по расчету, м²
Детское дошкольное учреждение на 170 мест	2	872	1582	6460

1.6 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов иного назначения

Проектом предусматривается выделение двух земельных участка для благоустройства и озеленения территории микрорайона, участок для обслуживания действующей высоковольтной линии электропередачи 110 кВ и участок для обслуживания клинической инфекционной больницы, на котором расположена существующая подъездная дорога к больнице.

1.7 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры

При определении границы зоны планируемого размещения сетей инженерного обеспечения, учитывались следующие факторы:

- 1) границы существующих земельных участков в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости;
- 2) границы планировочных элементов;
- 3) обеспечение возможности размещения оборудования, необходимого для строительства сетей и их дальнейшего обслуживания;
- 4) возможность подключения к сетям города;
- 5) обеспечение возможности проезда строительной техники.

В проекте выделены земельные участки под коммунальное обслуживание, для размещения трансформаторных подстанций.

При рабочем проектировании необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующих организаций. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

1.8 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть

В настоящем Проекте изменения улично-дорожной сети не производились. Улично-дорожная сеть отображена в соответствии с утвержденным Генеральным планом города Стерлитамак. Под существующие и проектируемые улицы (ул. Магистральная, ул. Караная Муратова, ул. Пролетарская и проектируемую улицу №1) сформированы земельные участки.

С учетом проектных решений предусмотрено необходимое количество въездов и выездов с улично-дорожной сети на территорию микрорайона.

Проектом планировки предлагается вариант внутриквартальной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное).

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет не менее 2 м.

Объекты транспортного обслуживания

Хранение индивидуального транспорта предлагается осуществлять на придомовой территории, а также на территории вдоль магистральных улиц (ул. Магистральная, ул. Пролетарская и проектируемой улицы №1). Данные места хранения автомобилей находятся в шаговой доступности для жильцов проектируемых домов и объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-делового назначения. Общее число парковок составило 2136 машино-мест.

2 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Планируемые объекты регионального и местного значения в границах планируемой территории отсутствуют.

Планируемую территорию пересекает линия электропередач 110 кВ регионального значения. На проектируемой территории расположена существующая ГБУЗ Республиканская клиническая инфекционная больница

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

клинико-диагностического инфекционного центра (филиал г. Стерлитамак). Кадастровый номер участка клинической инфекционной больницы – 02:44:210801:8507.

3 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

3.1 Чрезвычайные ситуации природного характера

К наиболее важным атмосферным явлениям относятся метель, туман, гололед, гроза.

На рассматриваемой территории среднемноголетнее наибольшее число дней с метелями 74 в год, с туманами – 42, с грозой – 37, с сильным ветром – 51, с градом – 5.

За год среднее количество дней с туманами составляет 27, наибольшее – 59.

За год среднее количество дней с метелью составляет 21, наибольшее – 57.

Среднегодовое количество дней с грозой составляет 22, наибольшее – 40.

За год среднее количество дней с градом составляет 1,6, наибольшее – 4.

Для минимизации ущерба, причиняемого неблагоприятными метеорологическими явлениями определены следующие организационные мероприятия:

- организация и приведение в готовность средств оповещения населения, информирование населения о действиях во время ЧС;

- контроль над состоянием и своевременное восстановление деятельности жизнеобеспечивающих объектов тепло- и водоснабжения, инженерных коммуникаций, линий электропередач, связи.

3.2 Чрезвычайные ситуации техногенного характера

Причинами возможных повреждений (разрушений) объектов капитального строительства могут быть следующие ЧС техногенного характера:

1. Аварии на автодорогах. Основные поражающие факторы при аварии на транспорте – токсическое поражение АХОВ (аммиак, хлор); тепловое излучение при воспламенении разлитого топлива; воздушная ударная волна при взрыве топливно-воздушной смеси, образовавшейся при разливе топлива.

Для обеспечения устойчивого и безопасного функционирования транспорта и предупреждения чрезвычайных ситуаций на дорогах необходимо проведение инженерных, строительных, планировочных и организационных мероприятий:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, особенно на участках с уклонами;

- разметка проезжей части, установка дорожных знаков;

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

*- работа служб ГИБДД за соблюдением скорости дорожного движения;
- комплекс мероприятий по ликвидации возможных экологических загрязнений при эксплуатации дорог.*

2. Аварии на системах ЖКХ. На территории существует риск возникновения ЧС на проектируемых водопроводных сетях, линиях электропередач, канализационных сетях, сетях теплоснабжения. Возникновение ЧС на системах ЖКХ возможны по причинам:

- износа основного и вспомогательного оборудования теплоисточников более чем на 60%;*
- ветхости тепловых и водопроводных сетей (износ от 60 до 90%);*
- халатности персонала, обслуживающего соответствующие объекты и сети;*
- недофинансирования ремонтных работ.*

Выход из строя коммунальных систем может привести к следующим последствиям:

- прекращению подачи тепла потребителям и размораживание тепловых сетей;*
- прекращению подачи холодной воды;*
- порывам тепловых сетей;*
- выходу из строя основного оборудования теплоисточников;*
- отключению от тепло- и водоснабжения жилых домов.*

Мероприятия

- проведение своевременных работ по реконструкции сетей и объектов;*
- проведение плановых мероприятий по проверке состояния объекта и оборудования;*
- своевременная замена технологического оборудования на более современное и надёжное.*

Таким образом, риск возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера, на рассматриваемой территории, сравнительно не высок. Вероятность возникновения аварий с тяжёлыми последствиями и большим материальным ущербом на объектах является невысокой и не может привести к чрезвычайным ситуациям территориального масштаба.

4 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

4.1 Обеспечение пожарной безопасности

Проектируемая территория расположена в западной части г. Стерлитамак.

Потенциально опасные объекты рядом с проектируемой территорией отсутствуют.

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Ближайшая пожарная часть размещается по ул. Караная Муратова, д.11, микрорайон Солнечный. Объект рассчитан на 4 машино-выезда. На вооружении депо находятся 3 автоцистерны и 1 автолестница, 57 человек личного состава.

Планируемая территория расположена на нормативном удалении (не более 3000 м) от пожарной части и составляет 2000 м. Подъезд пожарных машин к проектируемой территории обеспечивается с ул. Караная Муратова.

Для обеспечения проезда пожарных предусмотрены проезды с твердым покрытием для 5-ти и 9-ти этажной застройки – не менее 4,2 м, для 14-ти этажной застройки – 6 м. Таким образом, обеспечивается доступ пожарных. Ширина проездов принята согласно п. 8.6 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»:

- 4,2 метра – при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно;
- 6,0 метров – при высоте здания более 46 метров.

Проезды к зданию обеспечивают нагрузку от пожарных машин не менее 16т на ось.

Противопожарные расстояния между зданиями не менее 6м.

Наружное пожаротушение обеспечивается от проектируемых пожарных гидрантов.

4.2 Гражданская оборона

В соответствии с Федеральным законом от 12 февраля 1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне» гражданская оборона – это система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Основными задачами в области гражданской обороны являются:

- обучение населения в области гражданской обороны;
- оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- эвакуация населения, материальных и культурных ценностей в безопасные районы;
- предоставление населению убежищ и средств индивидуальной защиты;
- проведение мероприятий по световой маскировке и другим видам маскировки;
- проведение аварийно-спасательных работ в случае возникновения опасностей для населения при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

– первоочередное обеспечение населения, пострадавшего при ведении военных действий или вследствие этих действий, в том числе медицинское обслуживание, оказание первой помощи, срочное предоставление жилья и принятие других необходимых мер;

– борьба с пожарами, возникшими при ведении военных действий или вследствие этих действий;

– обнаружение и обозначение районов, подвергшихся радиоактивному, химическому, биологическому и иному заражению;

– санитарная обработка населения, обеззараживание зданий и сооружений, специальная обработка техники и территорий;

– восстановление и поддержание порядка в районах, пострадавших при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

– срочное восстановление функционирования необходимых коммунальных служб в военное время;

– срочное захоронение трупов в военное время;

– разработка и осуществление мер, направленных на сохранение объектов, необходимых для устойчивого функционирования экономики и выживания населения в военное время;

– обеспечение постоянной готовности сил и средств гражданской обороны.

Систему гражданской обороны составляют:

– органы повседневного управления по обеспечению защиты населения;

– силы и средства, предназначенные для выполнения задач гражданской обороны;

– фонды и резервы финансовых, медицинских и материально-технических средств, предусмотренных на случай чрезвычайной ситуации;

– системы связи, оповещения, управления и информационного обеспечения.

5 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

При разработке проекта планировки под проектируемые объекты необходимо соблюдение требований в области охраны окружающей среды, санитарно-гигиенических норм, санитарной очистке, обезвреживанию и безопасному размещению отходов потребления, соблюдению нормативов допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также по восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий и иных мер по обеспечению охраны окружающей среды и экологической безопасности в соответствии с законодательством.

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития территории проектирования является

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

установление зон с особыми условиями использования. Наличие данных зон определяет систему градостроительных ограничений, от которых во многом зависит планировочная структура и условия дальнейшего развития.

При разработке документации по планировке территории выявлены объекты с особыми условиями использования территорий:

-Охранная зона тепловой сети – 3 м от края канала в каждую сторону, согласно приказу Минстроя России от 17.08.1992 №197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

-Санитарно-защитная полоса водопровода – 2 м в каждую сторону, согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

-Охранная зона канализации – 1,5 м в каждую сторону, согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

-Охранная зона вдоль подземных кабельных линий электропередачи – 1 м в каждую сторону от крайних проводов, согласно постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

-Охранная зона вдоль воздушных линий электропередачи с номинальным классом напряжения 110кВ – 20 м согласно постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

-Охранная зона газопровода – 3 метра от газопровода со стороны провода и 2 метра – с противоположной стороны, согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» п. 78.

Ограничения на использование территории, связанные с наличием территории объектов культурного наследия федерального, регионального и местного значения, отсутствуют.

На территориях жилой застройки озеленение занимает основные, свободные от застройки участки. Газоном покрывают всю озелененную территорию. Для его устройства применяют смеси трав.

6 Обоснование очередности планируемого развития территории

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

участков осуществляется в соответствии с главой 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями на 2 июля 2021 года) (редакция, действующая с 1 сентября 2021 года).

2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7 Иные материалы для обоснования положений по планировке территории

7.1 Инженерная подготовка территории

Реализация принятых проектом решений обуславливает необходимость в таких инженерных мероприятиях как вертикальная планировка и организация отвода поверхностных вод.

Мероприятия по вертикальной планировке в значительной мере зависят от рельефа. Основным принципом вертикальной планировки является принцип балансирования земляных масс. При подготовке вертикальной планировки на данную территорию соблюдено условие, при котором баланс земляных масс приближен к нулевому. В результате проведенной работы обеспечен нулевой баланс земляных масс, что свидетельствует о равенстве объемов выемок и насыпей, обеспечены необходимые условия для возведения объектов капитального строительства, размещения зданий и сооружений, объектов инженерного и транспортного обеспечения.

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Организация стока поверхностных дождевых и талых вод на территории жилого массива осуществляется с помощью создания уклонов. Организация стока поверхностных вод осуществляется с участков застройки, площадок различного назначения и территорий зеленых насаждений на рельеф.

Проектом планировки предлагаются несколько видов покрытий поверхности, которые будут обеспечивать на территории проектирования условия безопасного и комфортного передвижения, а также окончательно сформируют архитектурно-художественный облик среды. Для условий проектируемой территории определены следующие виды покрытий:

- асфальтобетон: проезды;
- асфальт: тротуары, площадки отдыха;
- резина: детские и спортивные площадки.

Данные виды покрытий прочные, ремонтнопригодные, экологичные и не допускают скольжения. Тротуары и проезды ограничены бортовыми камнями, уклон поверхности их покрытия должен обеспечивать отвод поверхностных вод.

Грунт в насыпи отсыпается послойно и уплотняется до коэффициента 0,95, под проездами – до значения коэффициента уплотнения равному 0,98.

7.2 Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

Проект планировки разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2016, основных положений СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

Формирование архитектурной среды района по критериям доступности, безопасности, удобства и информативности для нужд инвалидов и других маломобильных групп населения осуществляется без ущемления соответствующих возможностей остальных граждан.

Критерий доступности обеспечивается возможностью беспрепятственного достижения мест проживания и мест отдыха.

Критерий безопасности обеспечивается возможностью посещения мест общего пользования без риска быть травмированным каким-либо образом или причинения вреда своему имуществу, а также без нанесения вреда другим людям, зданиям, сооружениям, оборудованию.

В проекте предусмотрены мероприятия для беспрепятственного и удобного передвижения инвалидов и маломобильных групп населения по территории проектирования, которые необходимо учесть при разработке рабочего проекта и выноса проектных решений в натуру:

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- продольный уклон пешеходных путей (кроме лестниц и пандусов) принимают не более 40 %, (1:25), поперечный уклон пешеходных путей должен составлять от 5 до 20 % (от 1:200 до 1:50) (согласно СП 59.13330.2020. п.5.1.7.);

- необходимо предусмотреть съезды с тротуаров;

- высоту бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок следует принимать не менее 0,05 м (согласно СП 59.13330.2020. п.5.1.9.);

- перепад высот бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, используемых для рекреации, примыкающих к путям пешеходного движения, не должен превышать 0,015 м. (согласно СП 59.13330.2020. п.5.1.9.).

Проект планировки осуществляет формирование жилой застройки с учётом приспособления проектируемых и существующих объектов для доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами.

					СФ-21-23-ППТ.ПЗ	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		14

Фрагмент карты планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры

(Фрагмент существующего градостроительного зонирования в части территориальных зон согласно ПЗЗ, утвержденному 29 июня 2021 года № 5-1/11з)

Расположение элемента планировочной структуры



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- ГОРОДСКОГО ОКРУГА
- НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ
- Ж5 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ОД2 ЗОНА СПОРТИВНЫХ И СПОРТИВНО-ЗРЕЛЕЩНЫХ СООРУЖЕНИЙ




ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

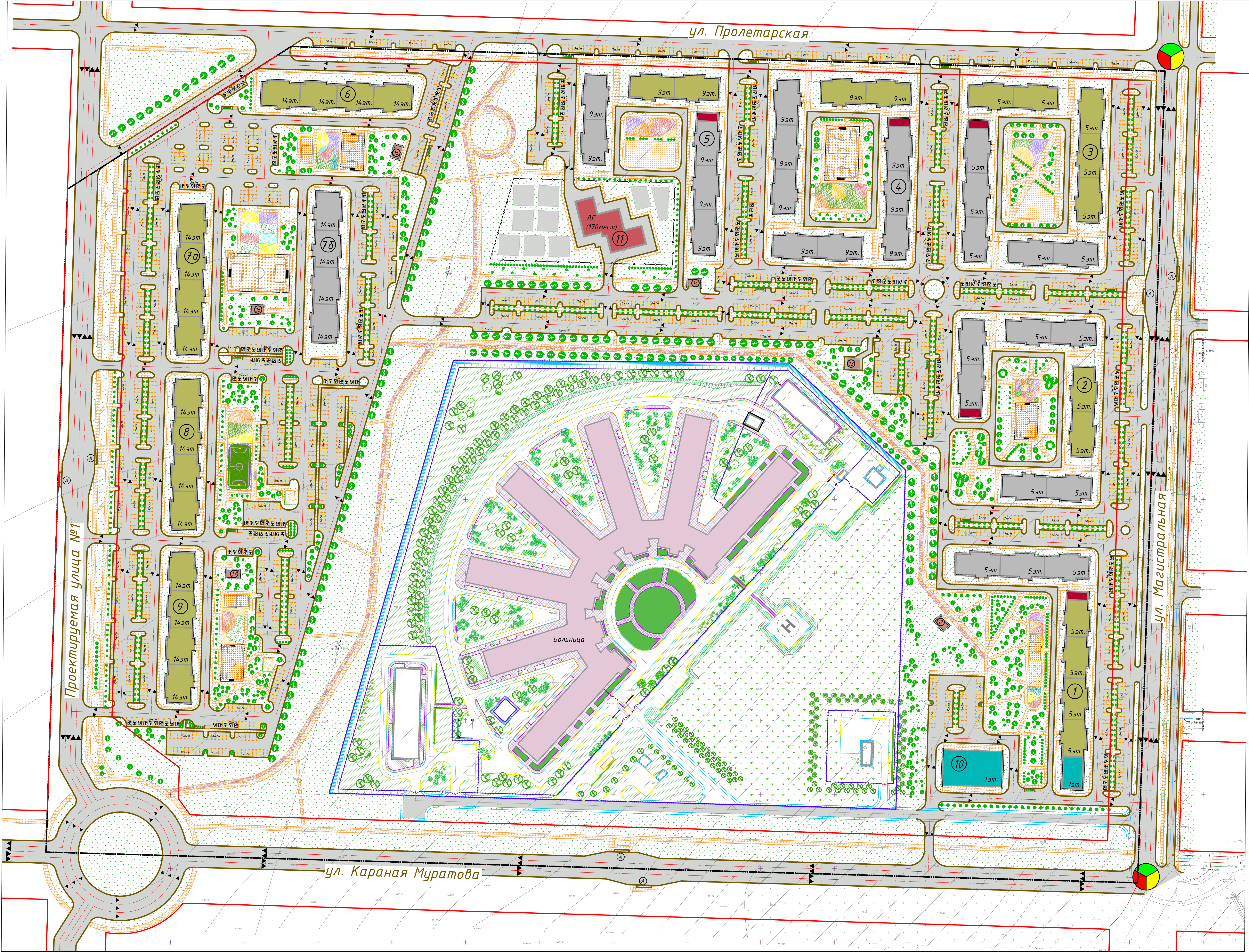
- И3 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ УЛИЦ И ДОРОГ
- И4 ЗОНА УЛИЦ В ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- Р1 ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (СКВЕРЫ, ПАРКИ, ГОРОДСКИЕ САДЫ, БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ)

Согласовано				
Взаим.инд.№				
Подпись и дата				
Инд.№ подп.				

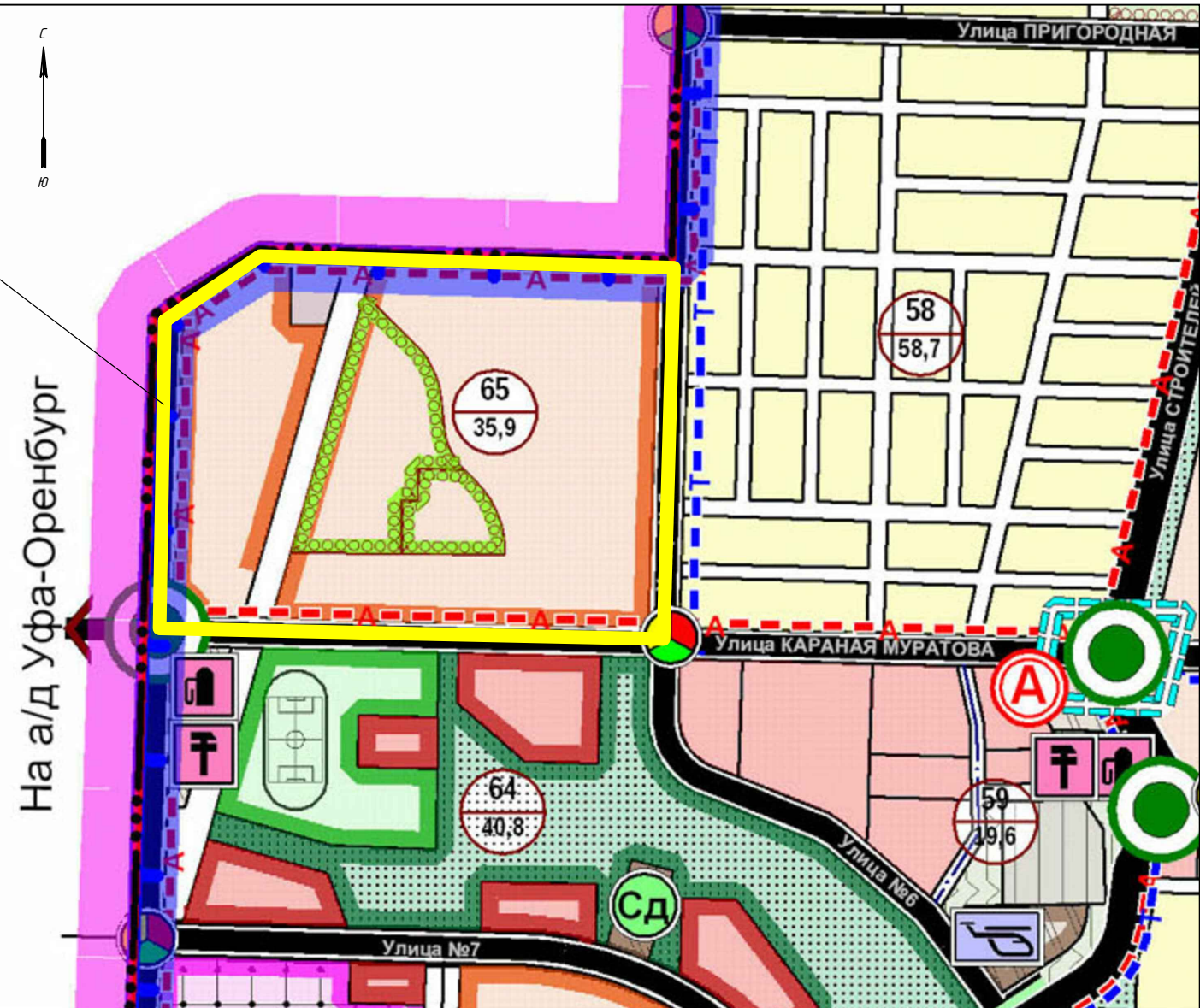
						СФ-21-23-ППТ			
						ООО СЗ "Альянс-Групп"			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП	Труби́ков А.Е.					Планировка территории в кадастровом квартале 02:44.210801 в районе улиц Караяна Муратава, Магистральная с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образующих и изменяемых земельных участков для застройки многоквартирными 2-6 этажными жилыми домами, многоквартирными домами от 6 этажей и выше (Материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Харитоновна О.Е.						П	1	
Н.контроль	Попов Е.В.					Фрагмент карты планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ООО "СФЕРА"		



Условные обозначения:

- Проектируемая красная линия
- Граница проектирования
- Жилой дом
- Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
- Помещения общественного назначения
- Присоединенная котельная
- Трансформаторная подстанция
- Детский сад
- Асфальтовое покрытие, проезд
- Элементы зеленых насаждений
- Спортивная площадка, детская игровая площадка, площадка для отдыха
- Беговая дорожка
- Основные пути пешеходного движения
- Автомобильная стоянка. Количество машино-мест
- Регулируемый перекресток (проектируемый)
- Основные пути движения транспортных средств
- Остановка общественного транспорта

Фрагмент карты границ зон транспортной инфраструктуры согласно ГП



Классификация улиц

- ул. Карая Муратова - магистральная улица районного значения (ширина в красных линиях - 60,0м)
- ул. Магистральная - магистральная улица районного значения (ширина в красных линиях - 48,6м)
- ул. Пролетарская - улица местного значения (улица в жилой застройке) (ширина в красных линиях - 30,0м)
- Проектируемая улица №1 - улица местного значения (улица в жилой застройке) (ширина в красных линиях - 40,0..41,7м)

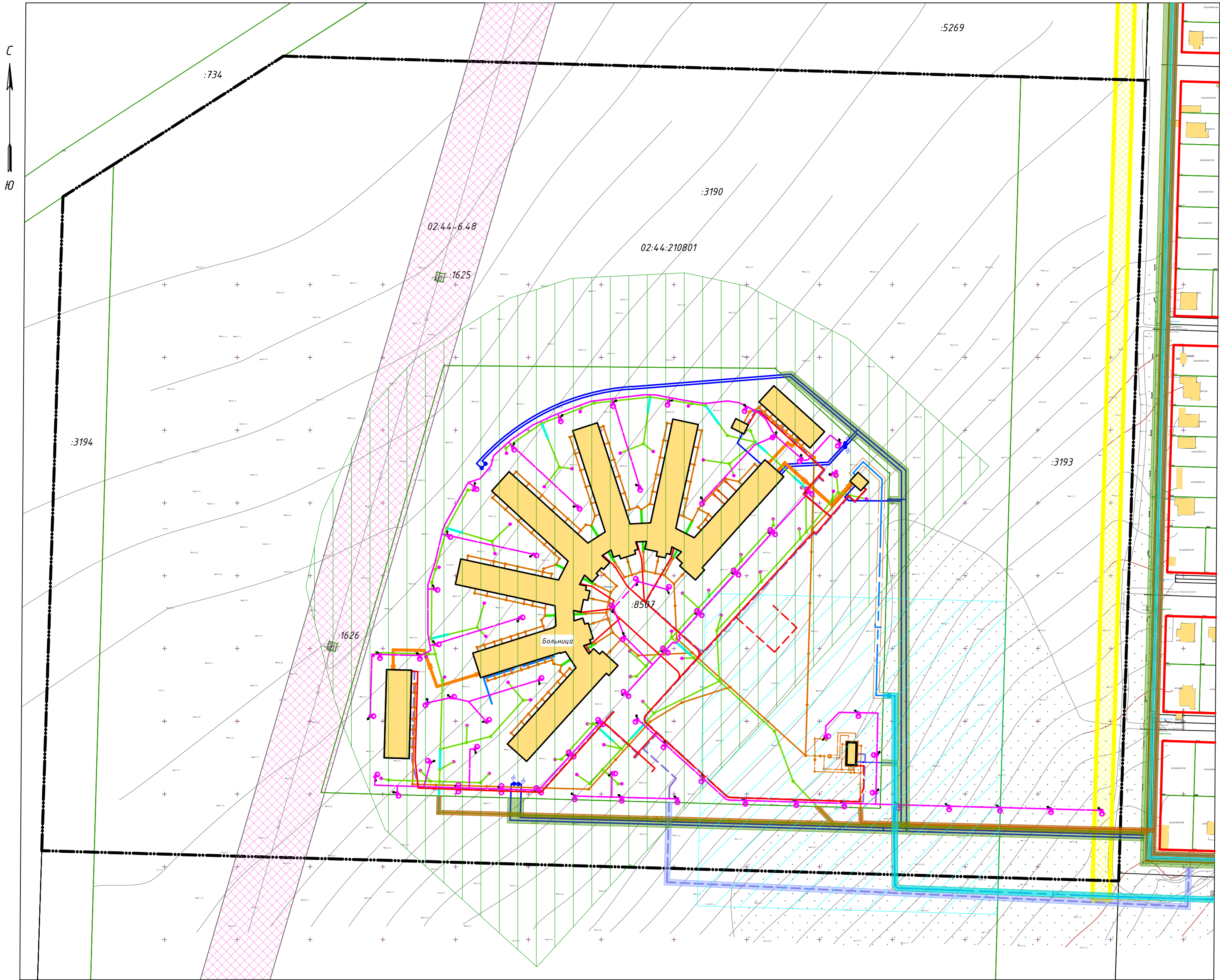
Перечень объектов

№	Объект
1	Жилой дом №1
2	Жилой дом №2
3	Жилой дом №3
4	Жилой дом №4
5	Жилой дом №5
6	Жилой дом №6
7а	Жилой дом №7а
7б	Жилой дом №7б
8	Жилой дом №8
9	Жилой дом №9
10	Магазин
11	Детский сад на 170 мест
12	Трансформаторная подстанция ТП-1
13	Трансформаторная подстанция ТП-2
14	Трансформаторная подстанция ТП-3
15	Трансформаторная подстанция ТП-4
16	Трансформаторная подстанция ТП-5
17	Трансформаторная подстанция ТП-6

- 1 Система координат: МСК-02 Зона 1.
- 2 Система высот: Балтийская.
- 3 Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м.

СФ-21-23-ППТ				ООО СЗ "Альянс-Групп"		
Изм.	Конт.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГМ	Григорьев А.Г.					Стадия
Разработка	Каримова О.Г.					Лист
Инженер	Павлов Е.В.					Листов
Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети М1:1000				П	2	Листов
				ООО "СФЕРА"		

Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:2000



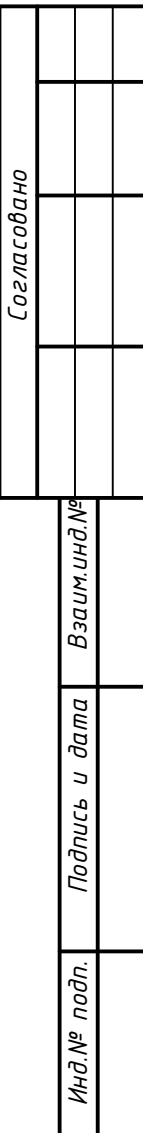
Условные обозначения:













- Красная линия существующая
- Граница проектирования
- Границы существующих земельных участков
- Существующие здания и сооружения
- 02:44:210801 Номер кадастрового квартала
- :8507 Номер кадастрового участка
- 02:44-6.48 Зона с особыми условиями использования территории
- Существующая линия электропередач
- Охранная зона строящейся теплотрассы
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства (ВЛ-110кВ Ашкадар -ВТС; ООО "Башкирэнерго")
- Санитарно-защитная полоса водопровода
- Охранная зона канализации
- Охранная зона газопровода
- Охранная зона сети связи
- Санитарно-защитная зона больницы
- Санитарно-защитная зона станции термической обработки стоков (СТОС)

- 1 Система координат: МСК-02 Зона 1.
- 2 Система высот: Балтийская.
- 3 Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м.

Согласовано					
Взаиминд.№					
Подпись и дата					
Инд.№ подл.					

СФ-21-23-ППТ					
ООО СЗ "Альянс-Групп"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Грудников А.Е.				
Разработал	Харитонова О.Е.				
Н.контроль	Попов Е.В.				
Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:2000				Стадия	Лист
				П	3
				Листов	
				ООО "СФЕРА"	

[illegible]

	Хозяйственной водопровод
	Колодезь с пожарным гидрантом
	Сети бытового канализации
	Сети ливневой канализации
	Сети бытового канализации
	Газопровод
	Теплофикация
	Поток ТСС (теплофикация, вода)
	Сети электроснабжения
	Сети связи
	Сети электроснабжения с опорами освещения
	Наружная сеть кислородопровода

[illegible]