

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАНЫ  
ӨФӨ РАЙОНЫ  
МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫНЫҢ  
УРЫҢ ЮРМАШЫ  
АУЫЛ СОВЕТЫ АУЫЛ  
БИЛӘМӘҢЕ ХАКИМИӘТЕ



РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН  
АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ РУССКО-ЮРМАШСКИЙ  
СЕЛЬСОВЕТ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
УФИМСКИЙ РАЙОН

КАРАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«29» апреля 20021 г. № 201 «29» апреля 20021 г.

Об утверждении «Проекта планировки и проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 02:47:130801:2153 в д. Шмидтово сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан»

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании постановления главы сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан «О разработке проекта планировки и проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 02:47:130801:2153 в д. Шмидтово сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан» № 99 от 08.02.2019, с учётом протокола и заключения публичных слушаний от 18.03.2021 г., с целью обеспечения устойчивого развития территории.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания земельного участка с кадастровым номером 02:47:130801:2153 в д. Шмидтово сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, в составе:

1.1. Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объекта регионального значения, согласно приложению № 1;

1.2. Техничко-экономические показатели, характеристики планируемого развития земельного участка, в административных границах сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, согласно приложению № 2.

2. Утвердить проект планировки и проект межевания земельного участка с кадастровым номером 02:47:130801:2153 в д. Шмидтово сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, согласно приложению № 3;

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Уфимские Нивы» и разместить на официальном сайте администрации сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан в сети «Интернет».

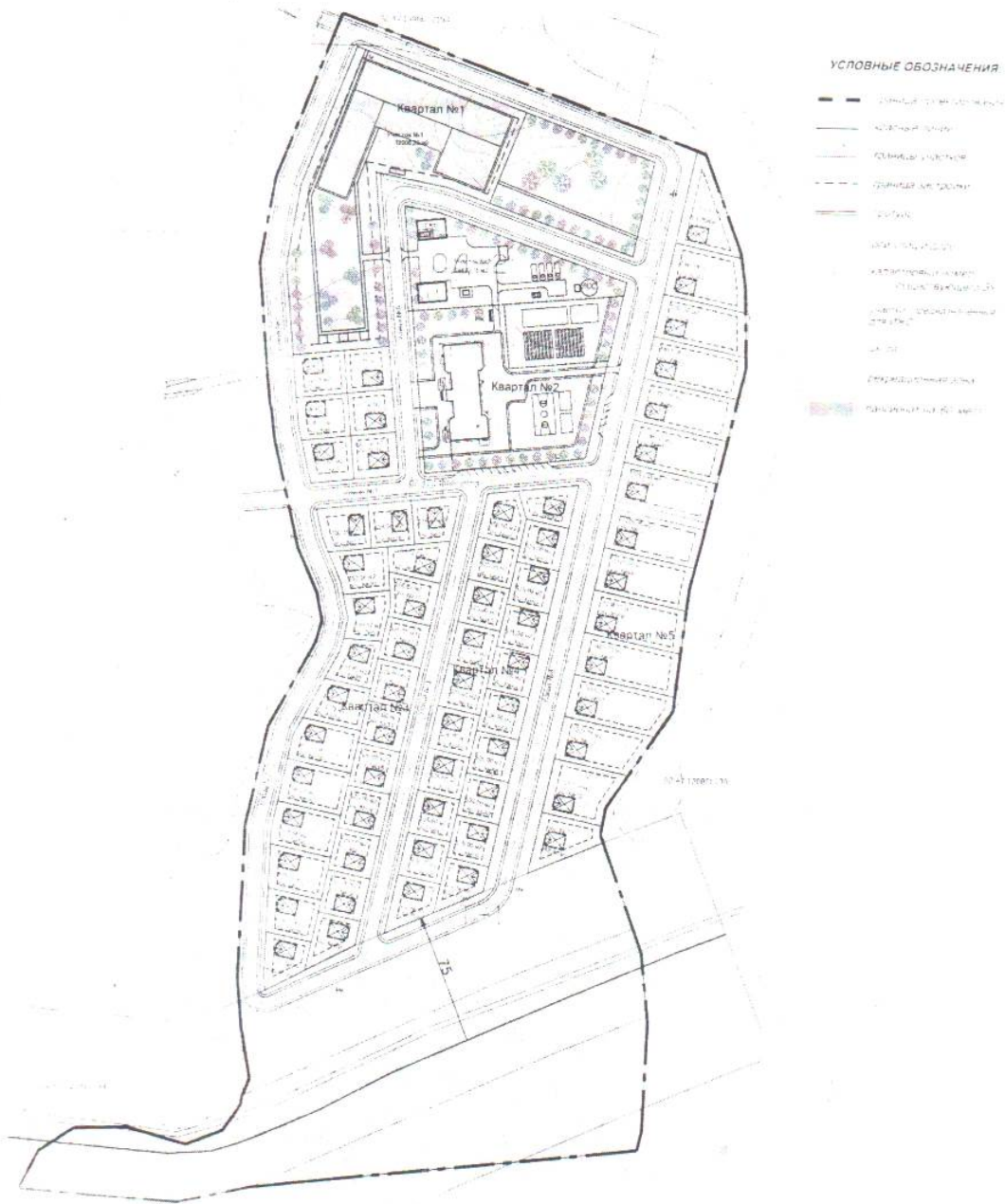
5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения

А. М. Тимонин



Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого  
размещения объекта регионального значения



Заместитель главы администрации

С. Р. Осинцева



**Технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития земельного участка, в административных границах сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан**

**Краткая пояснительная записка**

Материалы по обоснованию (согласовываемая часть документации) проекта планировки и межевания земельного участка с кадастровым номером 02:47:130801:2153 сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан разработаны ООО АБ «Проект+» по заказу заказчика Красник А.Г., Куватов М.Г., Сагидуллина Р.С., Штейн Т.А. с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

**Проект планировки территории разработан с учётом**

-Генеральный план утвержден решением Совета сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан «Об утверждении проекта Генерального плана сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан» от 25 декабря 2014 г. № 334

-Правила землепользования и застройки сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан утвержден решением Совета сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан. от 23 декабря 2020 г. №205.

**Проект разработан в соответствии с требованиями**

-Градостроительного кодекса Российской Федерации:

-СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89\*) Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений:

-СП 30 – 101 – 98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»:

-Постановления Госстроя РФ от 27.02.2003 г. № 27 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ):

Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан, утвержденные Приказом Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Башкортостан», от 1 августа 2016 г. № 211:

Нормативы градостроительного проектирования сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан», утвержденные решением Совета сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан от 24 декабря 2015 г. № 48 (с изменениями и дополнениями, решение №197 от 03.11.2017 года)

**Основание для разработки проекта**

-Постановление Главы сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет Муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан от 8.02.2019 г. №99.

-Градостроительное задание № 5 от 26.03.19 г., выданное Управлением архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан:

### **Исходные данные для проектирования**

- Исходные данные по территории, предоставленные компетентными организациями уфимского района и Республики Башкортостан;
- Топографическая съемка в М 1: 500, выполненная ООО «Атлас» в 2019г.

### **Характеристики участка**

Проектируемая территория расположена в Уфимском районе Республики Башкортостан в деревне Шмидтово.

В административных границах сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет:

### **Территориальные зоны**

Ж-1 – Жилая зона зона для индивидуального жилищного строительства.

ОД-2 – Зона для широкого спектра застройки коммерческих и обслуживающих функций.

Т-1 –Зона для размещения инженерно-транспортной инфраструктуры.

Р-2 – Рекреационная зона.

СП-2 – для организации санитарно-защитных зон

Ориентировочная площадь: 15.33 га.

### **Климат**

Климатические характеристики Уфимского района РБ приведены по данным метеорологических наблюдений станции.

Средняя месячная температура воздуха самого холодного месяца (январь) составляет - 12,4°С.

Средняя месячная температура воздуха самого теплого месяца (июля) составляет + 19,5°С.

Средняя из минимальных температур воздуха января составляет -17,2°С.

Средняя из максимальных температур воздуха июля составляет +25,4 °С

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

Коэффициент температурной стратификации равен 160.

### **Инженерно-геологические условия**

По инженерно-геологическим условиям территория относится к области Прибельской пологохолмистой увалистой равнине. Абсолютные отметки в пределах сельсовета колеблются от 95 до 190 м. Территория характеризуется средне-сложным рельефом – от пойменных территорий р. Юрмаш до крутых склонов.

Инженерно-геологические условия – неоднородны, их сложность изменяется по территории от относительно простых до особо сложных. Сложность инженерно-геологических условий обусловлена разнообразием слагающих территорию стратиграфогенетических комплексов пород. Это комплексы отложений: четвертичных аллювиальных: верхнеполиогеновых-нижнечетвертичных элювиально-делювиальных (общесыртовая свита); неогеновых континентальных и пиманных: верхнепермских преимущественно континентальных (красноцветных); сопицанских лагунно-континентальных (терригенно-карбонатных); кунгурских лагунных галогенных.

Кроме того, сложность инженерно-геологических условий обусловлена широким развитием на отдельных участках сульфатного карста. Пораженность поверхностными карстопоявлениями по территории колеблется до 15%, при 35,9 воронках на 1 км<sup>2</sup>.

### **Гидрогеологические условия**

Гидрологические условия также – неоднородные. Неоднородность гидрологических условий предопределяет сложность геологического разреза и условия залеганий отложений. На территории района распространены водоносные горизонты в аллювиальных четвертичных осадках, в акачагыльских отложениях, а также безнапорные и слабонапорные водоносные комплексы в уфимских породах и водоносный горизонт в образованиях кунгурского яруса. Относительную



простоту и однородность строения имеют лишь аллювиальные четвертичные отложения, занимающие большую часть района. Воды в аллювиальных отложениях являются основным источником водоснабжения г.Уфы, других населенных пунктов, других объектов. Между тем, залегающие аллювия на различных подстилающих породах, в которых развиты подземные воды различного состава и минерализации, определяют неоднородность состава самого аллювиального водоносного горизонта.

Гидрографическая сеть исследуемой территории представлена такими крупными реками: Холодный ключ и Юрмаш. Основной рекой, является р.Юрмаш, а остальные - ее притоки. В долинах названных рек размещены озера, старицы, заболоченные участки местности.

### **Современное использование территории**

В настоящее время на проектируемой территории располагаются:

- участки свободные от застройки;

Централизованные системы электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации отсутствуют.

### **Планировочные ограничения**

Зоны особого регулирования градостроительной деятельности: нет

Архитектурно-исторический регламент.

Ограничения по архитектурно-историческому регламенту: нет

### **Экологический регламент**

1. санитарно-защитная зона от автомобильной дороги магистрального нефтепровода;

2. водоохранная зона, прибрежно-защитная полоса, береговая полоса от существующих водных объектов.

3. Определение плана красных линий с учетом существующей застройки, проектных предложений по размещению объектов различного назначения и транспортных узлов;

4. Определение границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

5. Установление параметров элементов планировочной структуры на данной территории;

6. Определение территорий общего пользования;

7. Уточнение границ территориальных зон «Градостроительного регламента».

8. Уточнение транспортных связей между кварталами.

В разработку проекта планировки входят территории жилой, общественно-деловой и рекреационной зон.

Проектом предусмотрено необходимое благоустройство и озеленение улиц.

Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная композиция проектируемой территории продиктована особенностями ситуации, к числу которых относятся следующие факторы:

-природные и инженерно-геологические условия;

-сложившиеся и проектируемые условия транспортной структуры;

-функциональное зонирование территории;

-наличие сложившейся застройки.

При рассмотрении этих факторов проектом планировки определены функциональные зоны проектируемой территории:

жилая зона для застройки индивидуальными жилыми домами

зона для широкого спектра застройки коммерческих и обслуживающих функций;

-зона для размещения инженерно-транспортной инфраструктуры;

рекреационная зона;

для организации санитарно-защитных зон.

Проектом планировки предусмотрено 5 кварталов, которые в свою очередь подразделяются:

квартал 1 – участок для размещения общественной площадки рекреационного назначения площадью 4670 кв. м, пансионата площадью 12000 кв. м, индивидуальных жилых домов, площадью от 650.0 кв.м. до 740.0 кв.м.

квартал 2 – для размещения детского дошкольного учреждения и школьного учреждения, площадью 14430.1 кв.м.

квартал 3 - для размещения индивидуальных жилых домов 615.8 кв.м. до 938.0 кв.м.

квартал 4 – для размещения индивидуальных жилых домов 600.5 кв.м. до 656.9 кв.м.

квартал 5 – для размещения индивидуальных жилых домов 958.8 кв.м. до 1460.3 кв.м.

Красные линии

В проекте планировки территории предлагается установить следующие красные линии на вновь образованные улицы:

-ул. №1 шириной 15 м

-ул. №2 шириной 15 м

-ул. №3 шириной 15 м

-ул. №4 шириной 22.5 м

-ул. №5 шириной 15 м

### **Жилищное строительство. Население**

Объёмы жилищного строительства рассчитаны, исходя из проектной численности населения и нормы жилищной обеспеченности - 50 кв. м/чел. Тип застройки определен из расселения населения в индивидуальных отдельно стоящих жилых домах средней общей площадью 150 кв.м на один дом с придомовыми участками от 0.06 га до 0.13 га.

### **Планировочная организация территории**

Структура улично-дорожной сети и красные линии разработаны в соответствии с генеральным планом и с учетом существующего положения.

Основная идея архитектурно-планировочной композиции планируемой территории состоит в создании максимально комфортной среды и полноценных условий для проживания жителей на проектируемой и близлежащей территории.

### **Задачи разрабатываемого проекта планировки**

Определение параметров планировочной структуры территории:

Определение границ зон существующего и планируемого размещения объектов и коммуникаций инженерной инфраструктуры:

### **Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения**

Система общественно-делового, социального и культурно-бытового обслуживания населения включает объекты районного значения (эпизодического обслуживания) и микрорайонного значения (повседневного обслуживания).

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях социального и культурно-бытового обслуживания районного значения произведён в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89\* на расчётную численность населения 192 чел.

Расчёт потребности в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах произведён по нормативам градостроительного проектирования и составляет 55 мест на 1000 человек в детских дошкольных учреждениях и 144 мест на 1000 человек в общеобразовательных школах.

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения произведён в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89\* на расчётную численность планировочной структуры по участку №1 с учётом радиусов пешеходной и транспортной доступности. Расчёты сведены в таблицу. Указанные нор-

-мативы содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека.



Проект планировки и межевания территории разрабатывается для общей площади земельного участка 15,33 га. генеральным планом предусмотрено размещение детского дошкольного учреждения на 20 мест и школьного учреждения на 60 мест

#### **Улично-дорожная сеть и транспорт**

Улично-дорожная сеть в пределах рассматриваемых границ запроектирована в соответствии с классификацией, предусмотренной генеральным планом сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет.

#### **Организация общественного и пассажирского транспорта**

Необходимость в общественном транспорте обусловлена тем, что расстояние от мест проживания до мест приложения труда, объектов культурно-бытового обслуживания эпизодического пользования превышает 30 минутную пешеходную доступность.

Движение маршрутных автобусов предусматривается по главным и основным улицам и дорогам.

Дальность пешеходных переходов до ближайшей остановки принята не более 500-800 метров, проектом предусмотрена остановка на улице №4.

Остановка должна быть оборудована посадочными площадками и крытыми павильонами ожидания.

Перекрестки на пересечении основных улиц приняты не регулируемые.

#### **Организация пешеходного движения**

Вдоль проектируемых красных линий магистральных улиц районного и улиц местного значения проектом предусмотрены тротуары шириной 1,5 м.

Запроектированные улицы и тротуары составляют цельную систему пешеходных связей, позволяющую пешеходам передвигаться в любом направлении независимо от транспортного движения.

### **Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

№ п.п.	Показатель	Единица измерения	Кол-во
1	2	3	4
1	Территория в границах проекта (всего) в том числе:	га	15,33
1.1	- жилищное строительство (индивидуальные жилые дома)	га	4,98
1.2	- общественные объекты	га	3,11
1.3	- улицы, дороги, проезды, площади	га	3,45
1.4	- зона с особыми условиями использования территории, свободная от застройки	га	3,6
2	Численность населения, всего:	чел.	192
2.1	- новое строительство (при 50 кв.м общ.пл./чел.)	чел.	192
2.3	Плотность населения	чел / га	13
3	Жилой фонд		
3.1	Общая площадь квартир в жилых домах (всего) в том числе:	кв. м	9600
3.1.1	- новое строительство	кв. м	9600

3.1.2	-ранее запроектированные	кв. м	-
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2
3.3	Количество участков жилого фонда:	шт.	64
3.4	Ранее запроектированные участки	шт.	-
4	Протяженность улично-дорожной сети (всего) в том числе:	км	13,027
4.1	- магистральных улиц районного значения	км	-
4.2	- жилых улиц и проездов	км	13,027
5	Инженерное обеспечение и благоустройство		
5.1	Общее водопотребление	куб.м в сут.	11,83
5.2	Расчетный расход сточных вод	куб.м в сут.	11,83
5.3	Расход газа в год	млн. куб.м	0
5.4	Суммарная электрическая нагрузка	кВт	680
5.4.1	Протяженность и стоимость ЛЭП-0,4 кВ	км.	3,75
5.4.2	Протяженность и стоимость ВЛ-10 кВ	м	134
5.4.3	Протяженность и стоимость сетей наружного освещения	км	3,75
5.4.4	КТПН	шт.	1

Принятые проектные решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Заместитель главы администрации



С. Р. Осинцева



