



КАРАР

«18» ИЮЛЬ 2024г. № 1112

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«18» ИЮЛЯ 2024г.

Об утверждении проекта внесения изменений в утвержденный проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Вокзальная, Златоустовская, Крупской, Кировоградская, Пермская и Свидаерского в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части земельного участка П-3 и смежных с ним

В соответствии с требованиями статей 41, 42, 43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Правилами землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденными решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 28 сентября 2022 года № 18/5, постановлением Правительства Республики Башкортостан от 28 февраля 2024 года № 57 «Об особенностях градостроительной деятельности в Республике Башкортостан в 2024 году», на основании постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 мая 2024 года № 683 «О разработке проекта внесения изменений в утвержденный проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Вокзальная, Златоустовская, Крупской, Кировоградская, Пермская и Свидаерского в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части земельного участка П-3 и смежных с ним», постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 12 сентября 2023 года № 1633 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Вокзальная, Златоустовская, Крупской, Кировоградская, Пермская и Свидаерского в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан», обращения Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГОРОД БСС» (вх. № 01-02-07988/11 от 18.06.2024 г.), заключения Главного управления архитектуры и

градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (№ 7-8876/ПР от 02.07.2024 г.), с целью обеспечения её устойчивого развития,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект внесения изменений в утвержденный проект планировки территории, ограниченной улицами Вокзальная, Златоустовская, Крупской, Кировоградская, Пермская и Свидерского в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части земельного участка П-3 и смежных с ним площадью 0,9 га в составе:

1) Чертеж планировки территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красных линий, согласно приложению № 1;

2) Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; экспликация зданий и сооружений, согласно приложениям № 2, № 2.1;

3) Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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, необходимых для развития территории, ограниченной улицами Вокзальная, Златоустовская, Крупской, Кировоградская, Пермская и Свидерского в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части земельного участка П-3 и смежных с ним, согласно приложению № 3;

4) Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, согласно приложению № 4.

2. Утвердить проект внесения изменений в утвержденный проект межевания территории, ограниченной улицами Вокзальная, Златоустовская, Крупской, Кировоградская, Пермская и Свидерского в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части земельного участка П-3 и смежных с ним площадью 0,9 га в составе:

1) Чертеж межевания территории с отображением границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры, утвержденных красных линий в составе проекта планировки, линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условных номеров

образуемых земельных участков; ведомость земельных участков, согласно приложениям № 5, № 5.1;

2) Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, видах разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории, согласно приложению № 6;

3) Сведения о границах территории, в отношении которой утверждается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, согласно приложению № 7.

4) Проектом внесения изменений в утвержденные постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 12 сентября 2023 года № 1633 проект межевания территории, ограниченной улицами Вокзальная, Златоустовская, Крупской, Кировоградская, Пермская и Свидерского в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части земельного участка П-3 и смежных с ним:

- формирование земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не предусмотрено;

- границы публичных сервитутов не определены.

3. Опубликовать настоящее постановление в установленном порядке и разместить на официальном сайте Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (строительство, архитектура) в соответствии с функциями по исполнению возложенных полномочий.

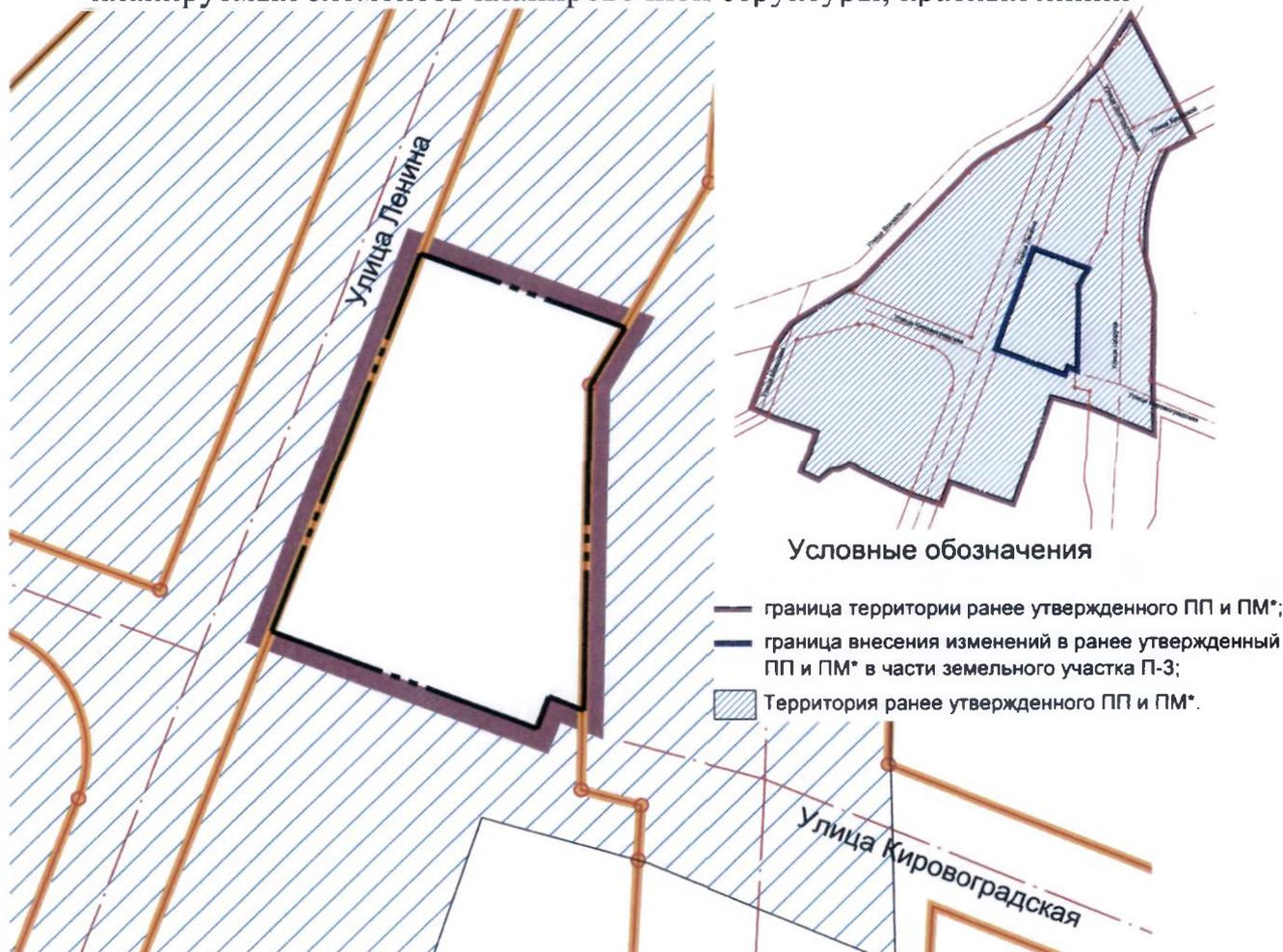
Глава Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан



Р.Р. Мавлиев

Приложение № 1
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1112 от 18.07 2024 г.

Чертеж планировки территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красных линий



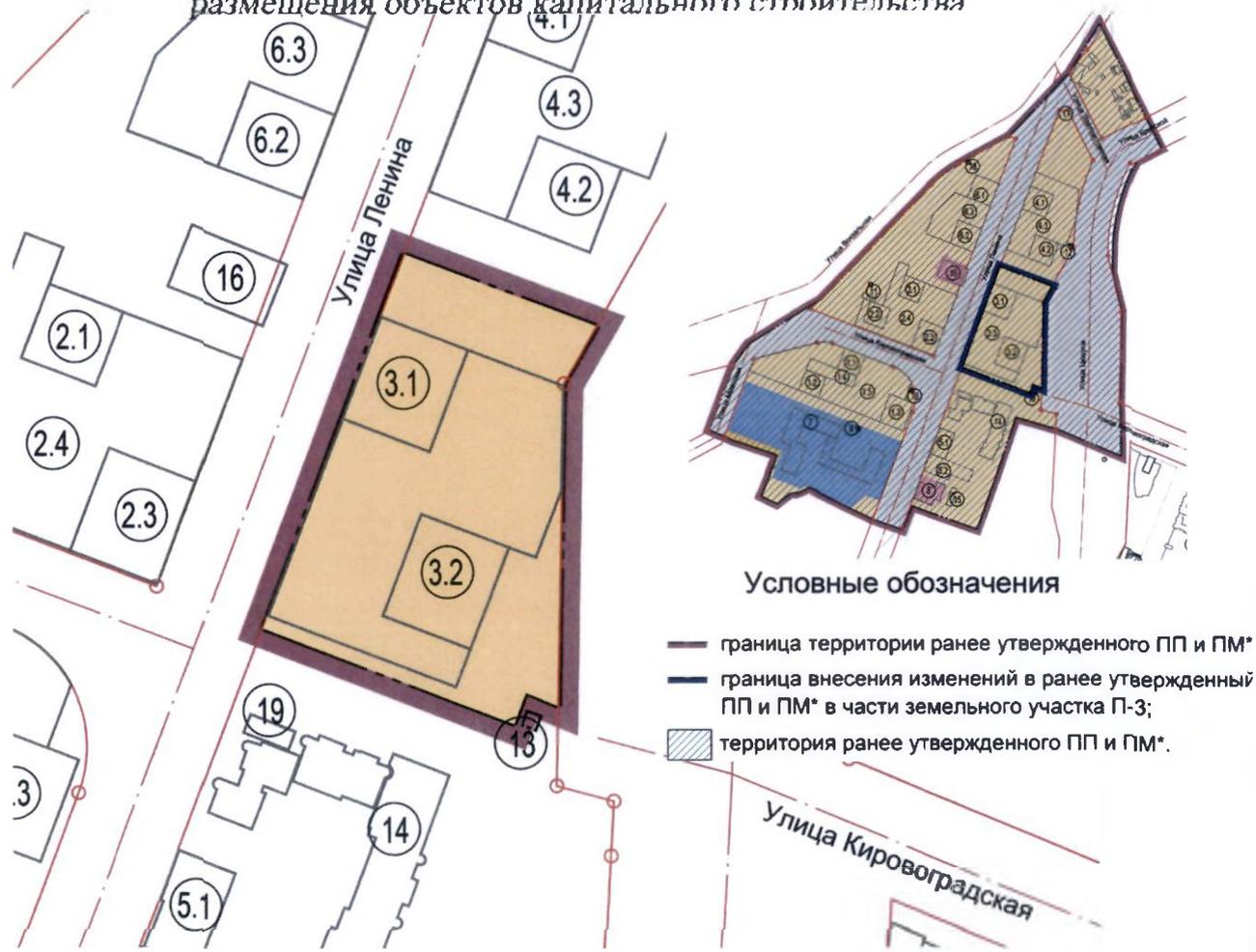
Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;
- красные линии;
- ось улиц;
- граница существующих элементов планировочной структуры;
- Территория ранее утвержденного ПП и ПМ*.

*проектом не предусматривается установление линии отступа от красных линий

Приложение № 2
 к постановлению Администрации
 городского округа город Уфа
 Республики Башкортостан
 № 1112 от 18.07.2024 г.

Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства



Условные обозначения

- граница территории ранее утвержденного ПП и ПМ*
- граница внесения изменений в ранее утвержденный ПП и ПМ* в части земельного участка П-3;
- ▨ территория ранее утвержденного ПП и ПМ*.

Условные обозначения

- ▬ граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;
- красные линии;
- - - ось улиц;
- ③ здания и сооружения с экспликационным номером;

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- ▭ территория объектов жилого назначения.

Приложение № 2.1
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1/12 от 18.07 2024 г.

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Номер по экспликации (литер)	Наименование и обозначение
Проектируемая застройка		
1	3.1	Проектируемый 25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и встроенным паркингом на 146 маш/мест
2	3.2	Проектируемый 25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и встроенным паркингом на 145 маш/мест

Приложение № 3
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 112 от 18.04. 2024 г.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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, необходимых для развития территории, ограниченной улицами Вокзальной, Златоустовской, Крупской, Кировоградской, Пермской и Свидаевского в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

1. Основание для разработки проекта.

Постановление Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 мая 2024 г. № 683 на разработку проекта внесения изменений в утвержденный проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Вокзальная, Златоустовская, Крупской, Кировоградская, Пермская и Свидаевского в Светском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части земельного участка П-3 и смежных с ним.

2. Современное использование территории.

На момент проектирования территория застроена, улично-дорожная сеть сформирована. Внутриквартальные проезды имеют асфальтовое покрытие. На территории проектирования имеются все необходимые инженерные сети. Зеленые насаждения представлены рядовыми посадками деревьев вдоль проезжей части, имеются огороды, плодовые деревья на территории частной жилой застройки.

Согласно письму Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 28.06.2022 г. № У02-07-2421 на рассматриваемой территории объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и перечень выявленных объектов культурного наследия, не имеются.

Территория проектирования расположена в границах 200-метровой охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Паровозоремонтный завод (железнодорожные мастерские)» (ул. Вокзальная, 57).

3. Определение параметров планируемого строительства.

Проектом предлагается:

- изменить назначения объекта литер 3.1 «Планируемый 25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания» на «Проектируемый 25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и встроенным паркингом на 146 маш/мест»;
- изменить назначения объекта литер 3.2 «Планируемый 25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания» на «Проектируемый 25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и встроенным паркингом на 145 маш/мест»;
- литер 3.3 «Планируемый встроенный паркинг на 291 маш/место» исключить;
- размежевать ранее запроектированный земельный участок П-3 «Размещение жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и встроенным паркингом» на два участка П-3/1 и П-3/2 для размещения соответствующих жилых домов литер 3.1 и 3.2.

Размещение необходимых площадок благоустройства планируется на стилобатной части группы жилых домов литер 3.1, 3.2. Открытые автостоянки для гостевых автомобилей предлагается разместить на выделенных площадках на территории квартала в непосредственной близости от жилых зданий.

Проектом предусмотрена возможность поэтапного освоения участка.

Литер 3 состоит из двух секций по 25 этажей общей площадью квартир Литер 3.1 – 15 288 кв.м. со встроенными помещениями и паркингом на 146 маш/мест, Литер 3.2 – 15 288 кв.м. со встроенными помещениями и паркингом на 145 маш/мест.

Общая площадь жилого дома литер 3 составит 30 576,0 кв.м жилья и 11 074,0 кв.м встроенных помещений, включая паркинги на 291 маш/место.

В целях формирования земельного участка под размещение жилого дома литер 3 сносу подлежат 4 жилых строения общей площадью 759,8 кв.м. Также из нежилых объектов под снос попадают 2 административных здания и сооружение общей площадью 1 420,4 кв.м. Сохранение жилых объектов на рассматриваемом участке не предусмотрено проектом.

Размещение элементов благоустройства, площадок для мусороконтейнеров взаимно увязаны, а также расположены на нормативных расстояниях относительно жилой и общественной застройки.

Проектом внесения изменений не планируется корректировка ранее разработанных и утвержденных проектных решений, касающихся новой застройки на рассматриваемой территории.

4. Система социального обслуживания.

Для обеспечения жилого дома литер 3 общей площадью 30 576,0 кв.м. по расчету необходимо 61 место в детских дошкольных учреждениях и 163 места в общеобразовательной школе.

Потребность населения местами в общеобразовательных учреждениях и детских дошкольных учреждениях планируется обеспечить за счёт реконструкции общеобразовательной школы МАОУ «Центр образования № 95» (ул. Ленина, д.127) с увеличением площади земельного участка и ее вместимости до 1100 мест и размещения детского сада на 230 мест во встроено-пристроенной части жилого комплекса (литер 1.4).

Проектом предусмотрено размещение площадок для детей среднего и старшего возраста площадью 1 839 кв.м, для детей младшего и ясельного возраста 412 кв.м. В составе предусмотрено размещение физкультурной площадки 150 кв.м. Общая площадь территории для прогулок воспитанников детского сада составляет 2 251 кв.м.

5. Система транспортного обслуживания и пешеходного движения.

На территории проектирования расположены улицы, имеющие следующее значение:

- улица Вокзальная – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- улица Ленина – магистральная улица районного значения;
- улица Цюрупы – магистральная улица районного значения;
- улица Кировоградская – магистральная улица районного значения;
- улица Миасская – улица местного значения;
- улица Златоустовская – улица местного значения.

Движение городского общественного транспорта и остановки общественного транспорта организованы на магистральных улицах.

Остановки общественного транспорта в границах проектирования расположены на Ленина и Вокзальной за территорией проектирования в пределах радиуса доступности 450-500 м.

Движение личного транспорта осуществляется по внутриквартальным проездам.

Запланированы сквозные пешеходные пути в квартале вдоль границ жилых домов и территорий общественных зданий с целью организации доступа к существующим объектам немикрорайонного значения, расположенным в глубине квартала, что позволит исключить транзитный пешеходный трафик сквозь территории дворов и в целом повысит комфорт пребывания в квартале.

Размещение полосы движения велосипедов предлагается вдоль проезжей части с учетом озеленения территории.

Движение пешеходов осуществляется по тротуарам вдоль окружающих квартал улиц. В связи с плотной застройкой, в которой преобладают частная застройка с выделенной и обособленной забором территорией, сквозное движение через квартал исключено и доступ для пешеходов к объектам осуществляется непосредственно с улиц, учитывая компактность самих

кварталов.

В целях обеспечения потребности жителей новой застройки проектом предусматривается размещение в литерях 3.1. и 3.2 встроенные паркинги на 146 маш/мест и 145 маш/мест постоянного хранения и на выделенных открытых автостоянках на территории проектирования, а также для гостевого хранения 32 маш/места в литере 3.1, 31 маш/места в литере 3.2.

Кроме того, ранее утвержденным постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 1633 от 12 сентября 2023 года проектом планировки и проектом межевания территории, ограниченной улицами Вокзальная, Златоустовская, Крупской, Кировоградская, Пермская и Свидерского в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, было обосновано размещение недостающих маш/мест в границах проектирования всей рассматриваемой территории. Общее количество необходимых по расчету маш/мест составляло 1699. На проектной территории было размещено 1780 маш/мест, в том числе во встроенных паркингах в литерях 3.1 и 3.2, что означает полное покрытие в расчетном количестве парковочных мест, необходимых для обслуживания новой застройки.

6. Обеспечение условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Проектом предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения инвалидов и маломобильных групп населения по проектируемой территории с учетом требований действующих нормативов.

На участках пути движения посетителей с проездами для транспорта на дорогах предусмотрено устройство ограничительной разметки пешеходных путей движения. Транспортные проезды и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемым инвалидами, совмещены с учетом требований к параметрам путей движения.

Ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках составляет 2 м. Пути движения для проезда инвалидов на креслах-колясках запроектированы по следующим параметрам - продольный уклон – 5 %, - поперечный уклон – 1-2 %. Съезд с тротуара предусмотрен с увеличением продольного уклона до 10 % на протяжении 9 м. Полоса движения инвалидов на креслах – колясках и механических колясках предусмотрена с левой стороны на полосе пешеходного движения.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

При выполнении благоустройства, в том числе сопряжения тротуаров и внутриквартальных проездов, необходимо руководствоваться нормативными требованиями СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и СП 136.13330.2012 «Здания и сооружения.

Общие положения проектирования с учетом доступности для маломобильных групп населения».

7. Основные технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
1. Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории	га	0,9
1.2	Площадь территории в красных линиях (площадь элементов планировочной структуры), в том числе:	га	0,9
	территория многоэтажной жилой застройки	га	0,9
2 Жилищный фонд			
2.1	Общая площадь квартир в жилых домах, в том числе:	тыс.кв.м	30,576
	- планируемая жилая застройка	тыс.кв.м	30,576
2.2	Плотность жилищного фонда (нетто)	кв. м/га	33 976,66
	Плотность жилищного фонда (брутто)	кв. м/га	33 976,66
3 Общественная застройка			
3.1	Детское дошкольное учреждение (во встроенно-пристроенной части жилого комплекса)	мест	230
	Общеобразовательное учреждение (реконструкция)	мест	1100
4 Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	0,328
	- магистральных улиц районного значения	км	0,328
4.2	Протяженность линий общественного транспорта	км	0,246
	Автостоянок всех видов, в том числе:	маш/мест	354
	- постоянного хранения	маш/мест	291
	- гостевые	маш/мест	63
5 Межевание			
5.1	Площадь территории межевания	га	0,9
5.2	Количество образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе:	шт	2

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
	- под размещение объектов жилой застройки	шт	2
5.3	Перераспределение земельных участков	га	0,8
5.5	Присоединение городских земель в пользу образуемых земельных участков	га	0,1

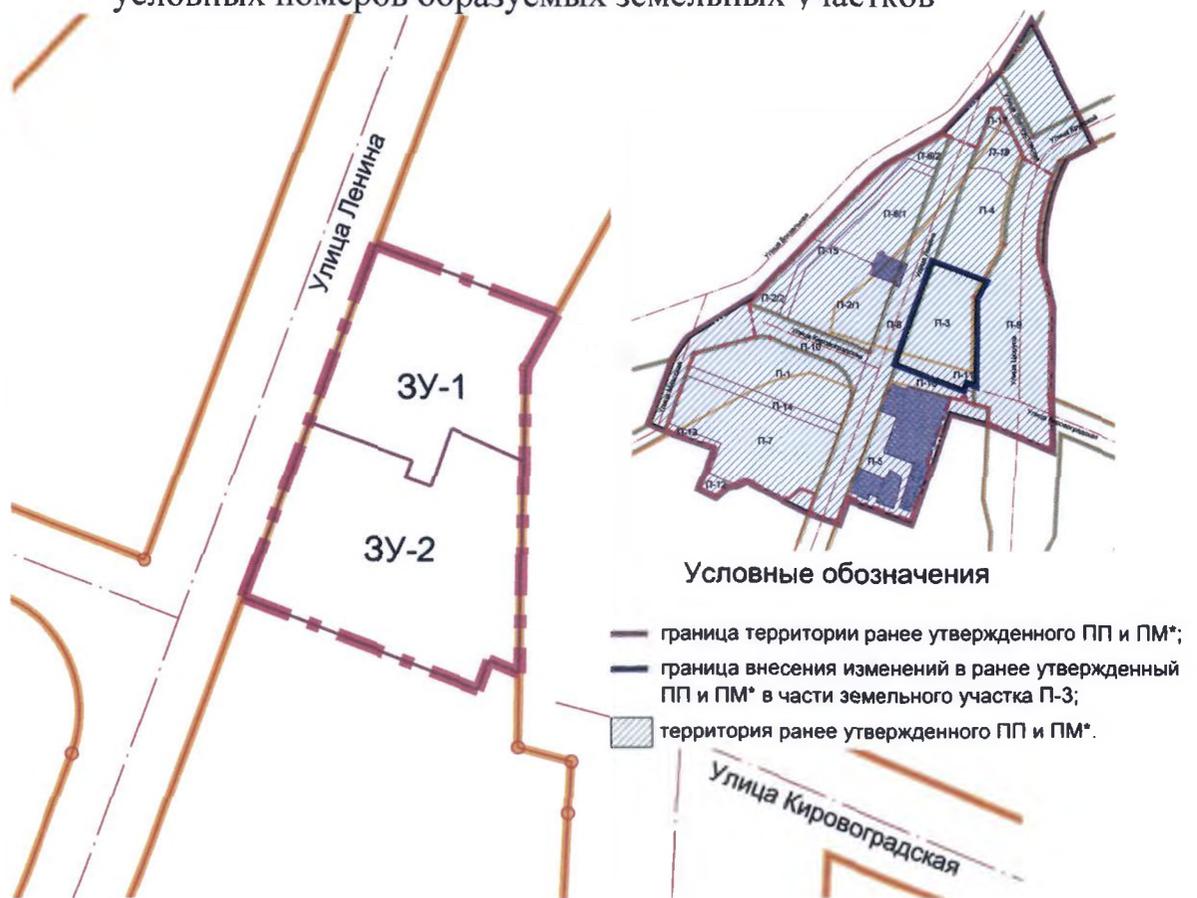
Приложение № 4
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1112 от 18.07 2024 г.

Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

№ очереди	Номер по экспликац ии (литер)	Наименование и обозначение	Этап (проектируемый, строящийся, реконструируемый)
1	3.2	25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и паркингом на 145 маш/мест	Проектируемый
2	3.1	25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и паркингом на 146 маш/мест	Проектируемый

Приложение № 5
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1112 от 18.04. 2024 г.

Чертеж межевания территории с отображением границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры, утвержденных красных линий в составе проекта планировки, линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условных номеров образуемых земельных участков



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания;
- красные линии;
- ось улиц;
- граница существующих элементов планировочной структуры;
- границы образуемых земельных участков;
- 3У-1** условные номера образуемых и сохраняемых земельных участков.

Проектом межевание не предусмотрено формирование изменяемых земельных участков

Приложение № 5.1
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1112 от 18.07 2024 г.

Ведомость земельных участков

Номер на плане	Назначение участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв.м	Примечание
ЗУ-3.1	Размещение многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и встроенным паркингом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Код 2.6	3 754,61	Образуемый
ЗУ-3.2	Размещение многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и встроенным паркингом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Код 2.6	5 524,10	Образуемый

Приложение № 6
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1112 от 18.08 2024 г.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,
в том числе возможные способы их образования, видах разрешенного
использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом
планировки территории

Номер на плане	Назначение участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв.м	Примечание
ЗУ-3.1	Размещение многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и встроенным паркингом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Код 2.6	3 754,61	Образуемый
ЗУ-3.2	Размещение многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и встроенным паркингом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Код 2.6	5 524,10	Образуемый

Способы образования земельных участков определены в соответствии с земельным кодексом Российской Федерации.

Приложение № 7
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1112 от 18.07 2024 г.

Сведения о границах территории, в отношении которой утверждается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Номер точки	Условная городская система координат		Система координат МСК-02	
	Координата X	Координата Y	Координата X	Координата Y
1	899,15	-1145,57	660334,44	1359827,62
2	869,33	-1067,91	660305,67	1359905,69
3	878,97	-1064,31	660315,33	1359909,16
4	874,74	-1054,07	660311,27	1359919,45
5	973,92	-1052,22	660410,47	1359919,96
6	991,7	-1041,87	660428,39	1359930,07
7	1014,34	-1102,0	660450,22	1359869,63