

КАРАР

«20» декабрь 2023 й.

№ 2223

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«20» декабря 2023 г.

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории между населенными пунктами Ветошниково и Романовка в Демском и Ленинском районах городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части квартала № 3

В соответствии с требованиями статей 41, 42, 43, 45, 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 28.09.2022 г. № 18/5, постановлением Правительства Республики Башкортостан от 08.04.2022 г. № 144 «Об особенностях градостроительной деятельности в Республике Башкортостан в 2022 и 2023 годах», на основании обращения Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Эко-Механика» (вх.№ 01-02-12688/11 от 27.09.2023 г.), договора № 1-КО-07 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 21.12.2007 г., дополнительного соглашения № 7 от 13.05.2022 г. к указанному договору, градостроительного задания № 74 от 10.08.2022 г., с учетом постановления главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 04.08.2010 г. № 4499 «Об утверждении проекта планировки территории между населёнными пунктами Ветошниково и Романовка в Ленинском и Дёмском районах городского округа город Уфа Республики Башкортостан», заключения Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (№ 7-14681/ПР от 02.11.2023 г.), с целью обеспечения устойчивого развития территории,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории между населенными

пунктами Ветошниково и Романовка в Демском и Ленинском районах городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части квартала № 3 площадью 4,90 га в составе (основная часть):

1.1. Чертеж планировки территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красных линий, согласно приложениям № 1, № 1.1;

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

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 между населенными пунктами Ветошниково и Романовка в Демском и Ленинском районах городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части квартала № 3, согласно приложению № 3;

1.4. 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 межевания территории между населенными пунктами Ветошниково и Романовка в Демском и Ленинском районах городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части квартала № 3 площадью 2,06 га, в составе (основная часть):

2.1. 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, № 5.2;

2.2. 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;

2.3. 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.

2.4. Проектом межевания территории между населенными пунктами Ветешниково и Романовка в Демском и Ленинском районах городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части квартала № 3 границы публичных сервитутов не определены, формирование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

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  
№ 2223 от 20.12. 2023 г.

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



Условные обозначения

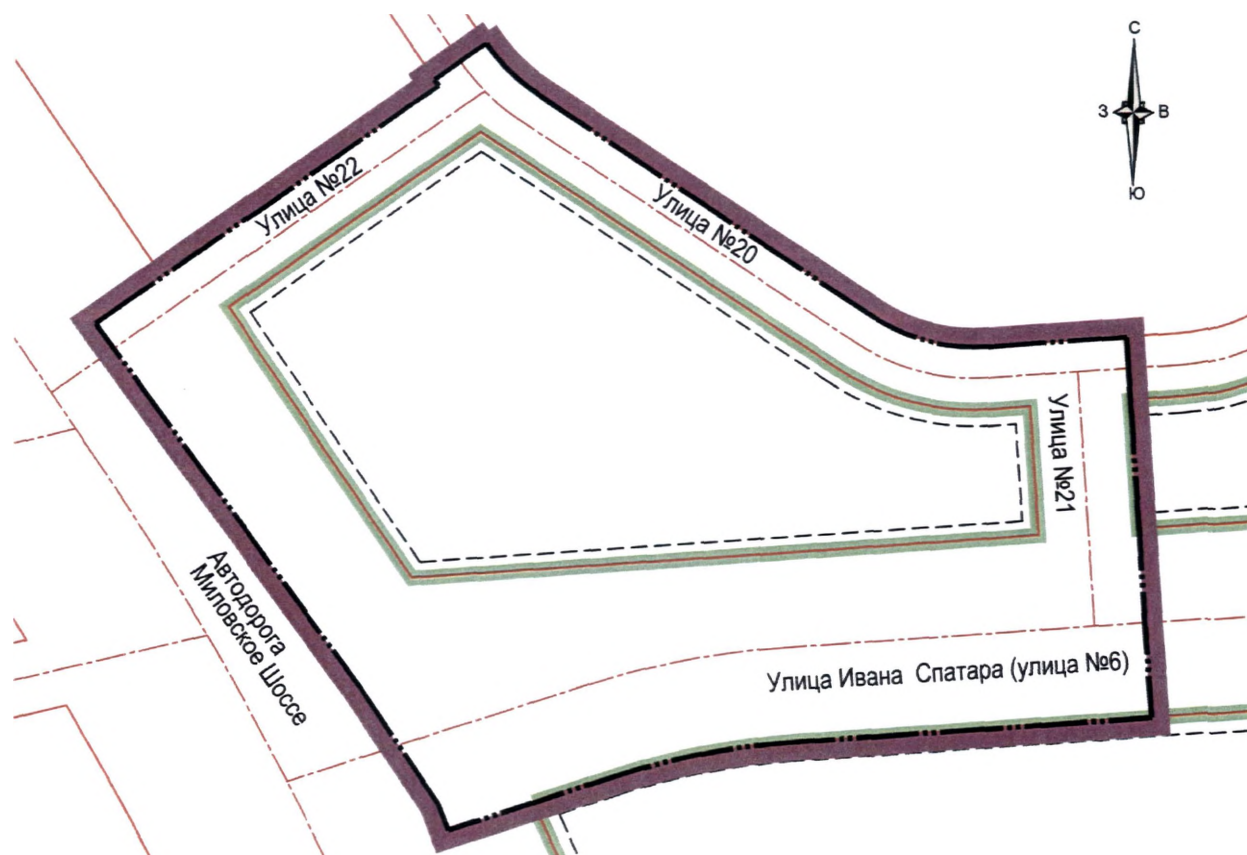
- граница проектирования;
- красные линии;
- оси улиц;
- линия отступа от красной линии;
- граница существующих элементов планировочной структуры;
- территория проектируемых квартала № 3;
- |    |       |
|----|-------|
| 32 | 16,05 |
|----|-------|

 Номер квартала  
площадь квартала, га.






Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры совпадают

Приложение № 1.1  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 2223 от 20.12. 2023 г.

Чертеж планировки территории квартала № 3 с отображением границ  
существующих и планируемых элементов планировочной структуры,  
красных линий



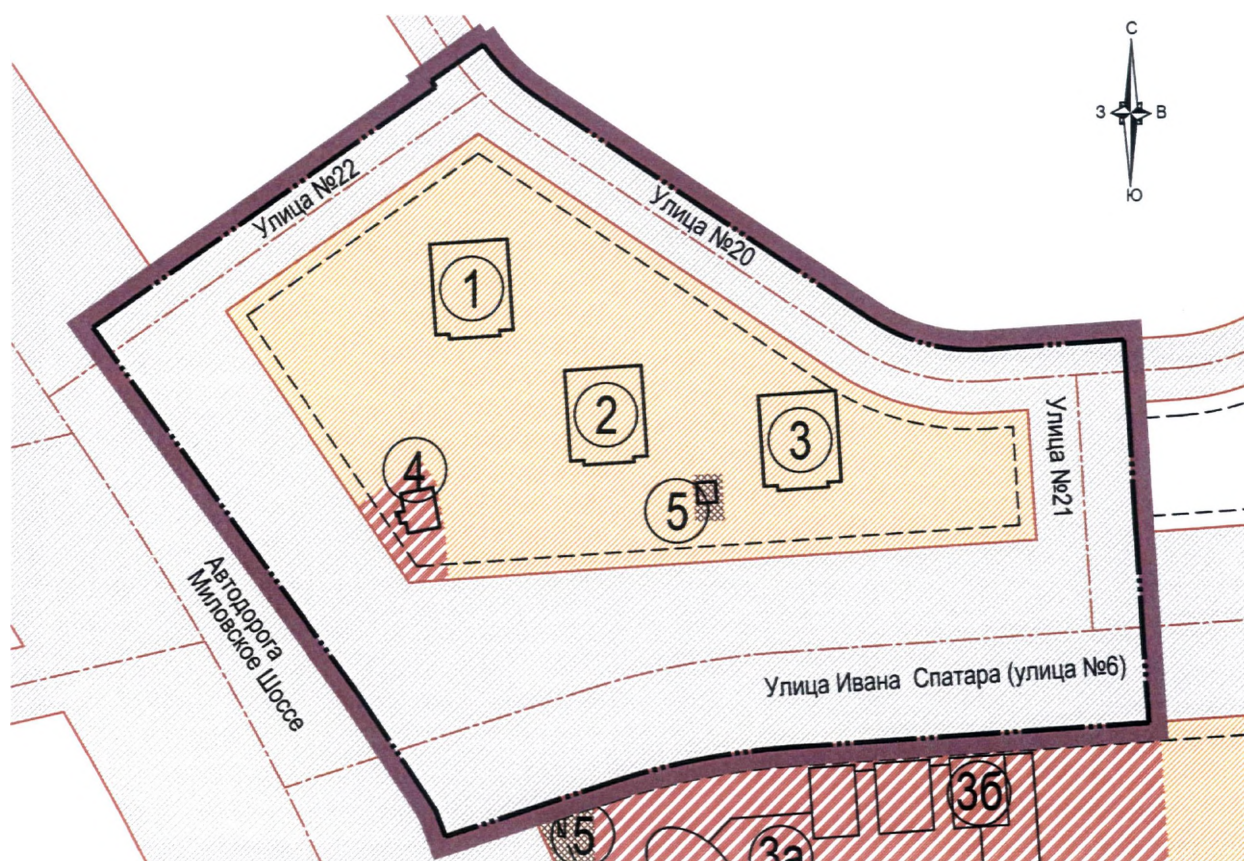
### Условные обозначения

-  граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;
-  красные линии;
-  ось улиц;
-  линия отступа от красной линии;
-  граница существующих элементов планировочной структуры.






Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры совпадают

Приложение № 2  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 2223 от 20.12. 2023 г.





Чертеж планировки территории квартала № 3 с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства



### Условные обозначения

-  граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;
-  красные линии;
-  ось улиц;
-  линия отступа от красной линии;
-  здания и сооружения с экспликационным номером;

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

-  территория объектов жилого назначения;
-  территория объектов общественно-делового назначения;
-  территория объектов инженерного назначения;
-  территория общего пользования (улично-дорожная сеть).

Приложение № 2.1  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 2223 от 20.12 2023 г.

Экспликация зданий и сооружений

Номер по- экспликации (литер)	Наименование и обозначение
1	Планируемый 25-этажный многоквартирный жилой дом
2	Планируемый 25-этажный многоквартирный жилой дом
3	Планируемый 25-этажный многоквартирный жилой дом
4	Планируемое административное здание
5	Планируемая ТП

Приложение № 3  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 4223 от 20.12. 2023 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 между населенными пунктами Ветошниково и Романовка в Демском и Ленинском районах городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в части квартала № 3

1. Основание для разработки проекта.

Договор № 1-КО-07 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 21.12.2007 г., дополнительное соглашение № 7 от 13.05.2022 г. к указанному договору, градостроительное задание № 74 от 10.08.2022 г. на разработку проекта планировки и проекта межевания территории между населенными пунктами Ветошниково и Романовка в Демском и Ленинском районах городского округа город Уфа Республики Башкортостан с учетом постановления главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 04.08.2010 г. № 4499 «Об утверждении проекта планировки территории между населёнными пунктами Ветошниково и Романовка в Ленинском и Дёмском районах городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

2. Современное использование территории.

На момент проектирования территория не застроена, отсутствует благоустройство в границах проектирования, улично-дорожная сеть не сформирована; инженерные сети отсутствуют. Зеленые насаждения представлены самосевом деревьев сорных пород на обводненных почвах.

Согласно письму Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 30.11.2021 г. № 07-07/4881 на территории расположены следующие объекты культурного наследия:

- романовское IV поселение (местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, в 0,9 км к северу от д. Романовка, на южной оконечности мыса коренной террасы левого берега старицы р. Белой огибающей о. Козарез), границы территории которого утверждены приказом Управления от 28.05.2020 г. № 180.



На участках реализации проектных решений также допускается вероятность расположения объектов культурного наследия федерального значения:

1. «Романовское II поселение» (местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, в 1,25 км к северу от д. Романовка, на небольшом мысу, образованном ответвлениями глубокого оврага, высота склонов 10-12 м), границы территории которого не утверждены;

2. «Романовское III поселение» (местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, в 1,1 км к северу от д. Романовка на северной оконечности мыса коренной террасы левого берега старицы р. Белой, огибающей о. Козарез; с севера мыс ограничен глубоким оврагом), границы территории которого не утверждены;

3. «Романовское V поселение» (местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, в 0,65 км к северу от д. Романовка, на северной оконечности мыса коренной террасы левого берега старицы р. Белой, огибающей о. Козарез), границы территории которого не утверждены.

В непосредственной близости от участка предполагаемых работ расположены объекты культурного наследия федерального значения «Романовское I поселение» (местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, в 1,4 км к северу от д. Романовка, на небольшом мысу, между двумя оврагами, прорезающими террасу левого берега старицы р. Белой, огибающей о. Козарез), «Миловское I поселение» (местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, в 1,55 км к югу от с. Миловка, на террасе правого берега старицы р. Белой, огибающей о. Козарез; занимает 2 мыса, разделенных оврагом, по дну которого протекает ручей), границы территории которых не утверждены.

Сведениями об отсутствии на испрашиваемых участках выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в т.ч. археологического), Управление не располагает.

В непосредственной близости от участка предполагаемых работ расположены объекты культурного наследия федерального значения «Романовское VII селище» (местоположение: Республика Башкортостан, Уфимский район, на левом берегу р. Белой, у северного края д. Романовка, на мысу), «Романовская VIII стоянка и селище» (местоположение: Республика Башкортостан, Уфимский район, на левом берегу р. Белой, в черте д. Романовка, на краю мыса, разделяющего деревню), границы территории которых не утверждены.

Решением об утверждении документации по планировке территории для размещения линейного объекта «Автомобильная дорога межмуниципального значения III категории Дема-Затон и примыкающей улично-дорожной сетью на территории ГО г. Уфа и МР Уфимский район РБ» Министерства строительства и архитектуры РБ № М13-10-10/89 от

20.12.2022 г. было утверждено изменение красных линий на территории проектирования.

### 3. Определение параметров планируемого строительства.

Проектом предусмотрено изменение внутриквартальной застройки с уплотнением жилого фонда, предусмотренного ранее утвержденной документацией по планировке территории, с размещением трех 25-этажных жилых домов, а также по ул. Ивана Спатара при въезде на территорию жилого района размещение офиса продаж района «Город Природы».

### 4. Система социального обслуживания.

Для обеспечения жителей территории квартала требуется 42 места в детском дошкольном учреждении и 145 мест в общеобразовательной школе.

Потребность населения местами в детских дошкольных учреждениях планируется обеспечить за счёт встроенного детского сада на 90 мест на территории квартала № 11 и планируемого детского сада на 380 мест на территории квартала № 10. Необходимыми школьными места в количестве 145 мест планируется обеспечить за счет мест в общеобразовательной школе в квартале № 7, расположенной в радиусе нормативной доступности.

### 5. Система транспортного обслуживания и пешеходного движения.

Улицы в границах территории проектирования имеют следующие категории:

- магистральная улица районного значения: ул. Ивана Спатара;
- улица местного значения: улицы №20, №21, №22.

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

Движение личного автотранспорта осуществляется по внутриквартальным проездам.

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

Движение пешеходов осуществляется по тротуарам вдоль окружающих квартал улиц.

По расчету в целях обеспечения жителей местами для хранения автомобилей необходимо 279 маш/места, из них: 243 маш/места для постоянного хранения автомобилей жителей и 36 маш/мест гостевые.

Проектом предусмотрено 162 маш/места, из них 42 маш/мест гостевого хранения, 120 маш/мест постоянного хранения на открытых площадках.

Недостающие маш/места постоянного хранения размещаются на территории соседних кварталов, как в многоуровневых паркингах, так и на открытых площадках в радиусе нормативной доступности 800 м.

#### 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 территории квартала № 3 на открытых автостоянках предусмотрено размещение 10 маш/мест для МГН (по расчету необходимо 14 маш/мест).

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 «СНиП 35-01-2001 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.

Наименование	Единица измерения	Показатели
1. Территория		
Территория проектирования	га	452,6
Территория проекта планировки	га	4,90
Территория микрорайона в границах красных линий, в том числе:	га	2,06

Наименование	Единица измерения	Показатели
- многоэтажной жилой застройки	га	1,99
- общественной застройки	га	0,06
- объектов инженерной инфраструктуры	га	0,01
- улично-дорожной сети	га	2,84
<b>2. Население</b>		
Численность населения	чел.	908
Плотность населения, нетто	чел/га	456,28
Плотность населения, брутто	чел/га	440,78
<b>3. Жилищное строительство</b>		
Общая площадь квартир в жилых домах, в том числе:	кв.м	36 317,0
Плотность жилищного фонда (нетто)	кв.м	18 249,02
Плотность жилищного фонда (брутто)	кв.м	17 629,78
<b>4. Транспортная инфраструктура</b>		
Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	0,826
- автомобильная дорога регионального значения III категории	км	0,171
- магистральная улица районного значения	км	0,225
- улиц местного значения в жилой застройке	км	0,429
Протяженность линий общественного транспорта	км	0,225
Автостоянки, в том числе:	маш/мест	162
- постоянного хранения	маш/мест	120
- гостевые	маш/мест	42
<b>5. Межевание</b>		
Территория проекта межевания	га	2,06
Количество земельных участков, в том числе:	шт	5
- для размещения многоэтажной жилой застройки	шт	3
- для размещения общественной застройки	шт	1
- для размещения инженерных объектов	шт	1
Площадь перераспределения земельных участков	га	2,06

Приложение № 4  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 2223 от 20.12. 2023 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	№ по экспликации (литер)	Наименование объекта	Этап (проектируемый, строящийся, реконструируемый)
1 очередь	4	Административное здание	проектируемый
2 очередь	1	25-этажный многоквартирный жилой дом	проектируемый
	2	25-этажный многоквартирный жилой дом	проектируемый
	3	25-этажный многоквартирный жилой дом	проектируемый
	5	ТП	проектируемый

Приложение № 5  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 2223 от 20.12. 2023 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



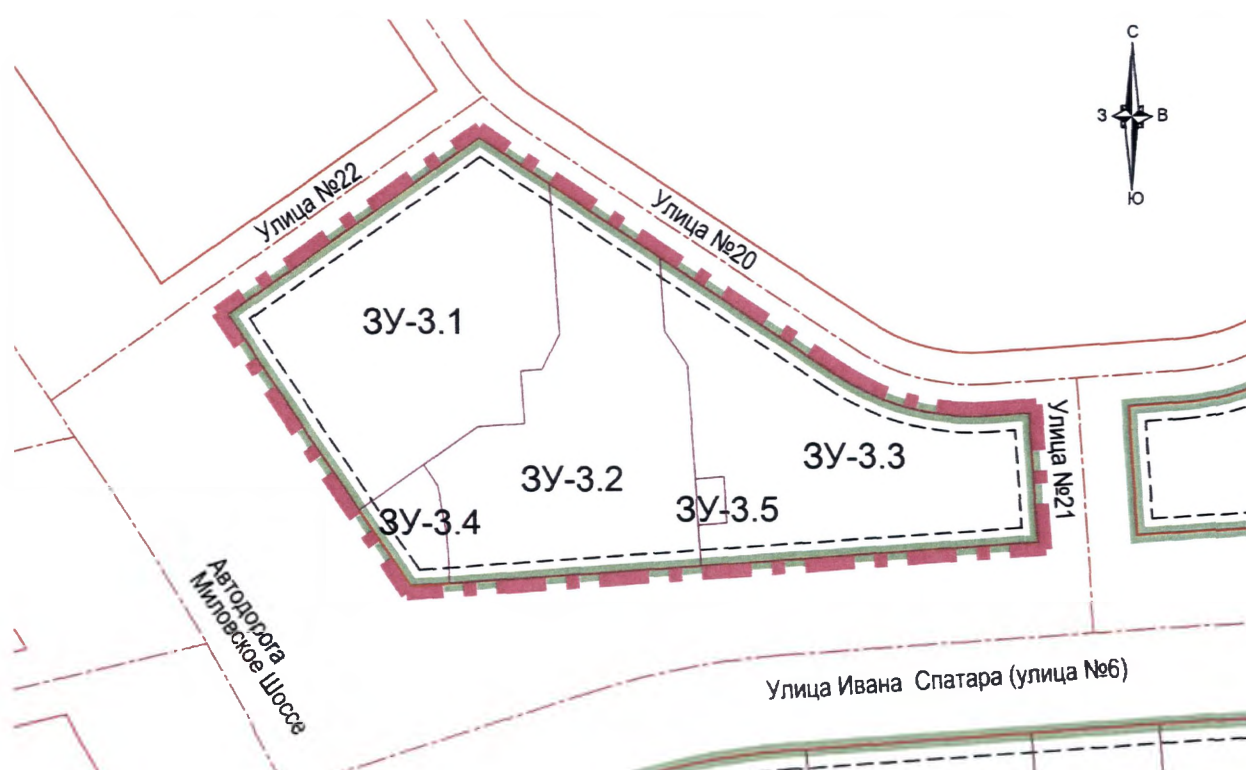
Условные обозначения

- граница проектирования;
- красные линии;
- оси улиц;
- линия отступа от красной линии;
- граница существующих элементов планировочной структуры;
- границы образуемых земельных участков;
- территория проектируемых квартала № 3;
- Номер квартала  
площадь квартала, га.

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры совпадают

Приложение № 5.1  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 2223 от 20.12.2023 г.

Чертеж межевания территории квартала № 3 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;
- линия отступа от красной линии;
- граница существующих элементов планировочной структуры;
- границы образуемых земельных участков;
- ЗУ-6** условные номера образуемых земельных участков.

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры совпадают

Приложение № 5.2  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 2223 от 20.12. 2023 г.

Ведомость земельных участков

Номер на плане	Назначение	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м	Примечание
ЗУ-3.1	Для размещения многоквартирного жилого дома литер 1	Многоэтажная жилая застройка. Код 2.6.	7 169,91	Образуемый
ЗУ-3.2	Для размещения многоквартирного жилого дома литер 2	Многоэтажная жилая застройка. Код 2.6.	6 358,09	Образуемый
ЗУ-3.3	Для размещения многоквартирного жилого дома литер 3	Многоэтажная жилая застройка. Код 2.6.	6 293,82	Образуемый
ЗУ-3.4	Для размещения административного здания литер 4	Деловое управление. Код 4.1	674,88	Образуемый
ЗУ-3.5	Для размещения объекта коммунальной инженерной структуры ТП литер 5	Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1	133,26	Образуемый



Приложение № 6  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 2223 от 20.12. 2023 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	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м	Площадь части земельного участка, кв.м
ЗУ-3.1	Для размещения многоквартирного жилого дома литер 1	Многоэтажная жилая застройка. Код 2.6.	7 169,91	7 169,91
ЗУ-3.2	Для размещения многоквартирного жилого дома литер 2	Многоэтажная жилая застройка. Код 2.6.	6 358,09	6 358,09
ЗУ-3.3	Для размещения многоквартирного жилого дома литер 3	Многоэтажная жилая застройка. Код 2.6.	6 293,82	6 293,82
ЗУ-3.4	Для размещения административного здания литер 4	Деловое управление. Код 4.1	674,88	674,88
ЗУ-3.5	Для размещения объекта коммунальной инженерной структуры ТП литер 5	Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1	133,26	133,26

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

Приложение № 7  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 2223 от 20.12. 2023 г.

Сведения о границах территории квартала № 3, в отношении которого 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	-65.7536	-11465.1353	659229.8317	1349521.5520
2	-9.9109	-11384.4581	659286.7700	1349601.4600
3	-84.4067	-11270.7040	659213.8333	1349716.2200
4	-97.2853	-11221.3938	659201.6287	1349765.7010
5	-96.4238	-11208.8934	659202.6606	1349778.1890
6	-197.0000	-11201.9600	659102.1884	1349786.4940
7	-202.7178	-11284.9882	659095.3383	1349703.5510
8	-213.4760	-11341.3458	659083.8122	1349647.3460
9	-221.8691	-11367.5446	659075.0624	1349621.2640
10	-230.3047	-11393.8761	659066.2683	1349595.0500
11	-152.6472	-11431.1394	659143.4101	1349556.7310
12	-150.9260	-11406.1744	659145.4718	1349581.6700