



КАРАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 18 » сентября 20 24 й. № 45 « 18 » сентября 20 24 г.

**Об утверждении проекта «Внесение изменений в проект планировки территории в границах кадастрового квартала 02:47:031301 с. Булгаково сельского поселения Булгаковский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан»**

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 28.02.2024 № 57 «Об особенностях градостроительной деятельности в Республике Башкортостан в 2024 году», с целью обеспечения устойчивого развития территории,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить внесение изменений в проект планировки территории в границах кадастрового квартала 02:47:031301 с. Булгаково сельского поселения Булгаковский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, в составе:

1.1. Краткая пояснительная записка, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития земельных участков в границах сельского поселения Булгаковский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, согласно приложению № 1;

1.2. Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ зон планируемого размещения объектов, согласно приложению № 2;

1.3. Схема размещения объектов инженерной инфраструктуры, согласно приложению № 3.

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

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения  
Булгаковский сельсовет  
МР Уфимский район РБ



В.К. Метелёв

от 18 сентября 2024 года № 45

**Краткая пояснительная записка, технико-экономические показатели,  
характеристики планируемого развития земельных участков в границах сельского  
поселения Булгаковский сельсовет муниципального района Уфимский район  
Республики Башкортостан**

**Краткая пояснительная записка**

«Внесение изменений в проект планировки территории в границах кадастрового квартала 02:47:031301 с. Булгаково сельского поселения Булгаковский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан» выполнен на основании:

- Постановление администрации СП Булгаковский сельсовет № 26 от 17. 07. 2023;
- технического задания на разработку проекта планировки и межевания территории;
- градостроительного задания №12 от 08.08.2023г. на внесение изменений в проект планировки территории в границах кадастрового квартала 02:47:031301 с. Булгаково сельского поселения Булгаковский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан;
- инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «Геокад» г. Уфа, 005-2022-ИГДИ, в 2022г.

**Современное использование территории.**

Современное использование территории с. Булгаково расположено в Булгаковском сельсовете Уфимского района Республики Башкортостан. Расстояние от с. Булгаково до городского округа г. Уфа составляет 28 км, связь со столицей осуществляется по автомобильной дороге федерального значения Р-240 «Уфа-Оренбург». Проектируемый микрорайон «Лесное» находится в юго-восточной части села на расстоянии около 1км от его центра, и примыкает к коттеджному поселку Новобулгаково.

Существующая застройка с. Булгаково представлена в основном индивидуальными жилыми домами, также имеются объекты культурно-бытового и социального обслуживания населения:

Численность населения составляет около 3,5тысяч человек.

Проектируемая территория свободна от застройки. С северо-западной стороны к участку примыкает жилой район «Преображенский, с западной - простирается лесной массив, с южной он ограничен лесополосой, а с севера-восточной – инженерными коммуникациями (водопровод, газопровод и нефтепровод).

**Ограничения**

Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории.). Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В границах проектирования выделяются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны;
- охранные зоны воздушных линий электропередачи;
- охранные зоны нефтепроводов;
- пожарное расстояние от зданий до границ лесничеств

Согласно письму Министерства лесного хозяйства РБ № МО6-04-619 от 14.02.2024г. проектируемые здания располагаются на расстоянии 30 от границ Уфимского и Архангельского лесничеств в соответствии с требованиями приказа МЧС России от 24.04.2013г. №288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»

### **Функциональное зонирование.**

Проектом предусмотрены следующие функциональные зоны:

1. Жилая зона;
2. Общественно-деловая зона;
3. Зона зеленых насаждений

1. *Жилая зона* подразделяется на подзоны:

- а) Зона застройки блокированными жилыми домами.
- б) Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В пределах жилой зоны выделены территории под строительство детских дошкольных учреждений.

2. В пределах *общественно-деловых зон* выделены следующие подзоны:

- а) Зона размещения объектов дошкольного, начального общего образования.
- б) Зона многофункциональной общественно-деловой застройки. Предназначена для размещения объектов культурно-бытового обслуживания периодического и повседневного значения (эпизодического обслуживания);

в) Зоны специализированных центров: объектов социального обеспечения, культовых объектов, коммерческих объектов.

3. *Рекреационная зона*: лесные массивы, зеленые насаждения общего пользования, водные объекты

### **Объемы строительства.**

*Жилищное строительство.*

Объёмы жилищного строительства рассчитаны по укрупнённым показателям, с учётом территорий нового строительства.

Проектом принята расчётная жилищная обеспеченность на новых территориях – 40,0 кв.м./чел.

Объёмы нового строительства рассчитаны по количеству участков.

Жилая застройка представляет собой:

*Жилые дома блокируемого типа (5-6 жилых блоков):*

- общая площадь жилых домов блокированного типа – 4900 кв.м.

- этажность- 2-этажа.

- высота этажа – 3 метра.

*Жилые дома блокируемого типа (2 жилых блока):*

- общая площадь – 6300 кв.м.

- этажность- 1-2-этажа.

- высота этажа – 3 метра.

*Жилые дома усадебного типа:*

- общая площадь жилых домов усадебного типа – 32000 кв.м.

- этажность- 1-2-этажа.

- высота этажа – 3 метра.

*тип домов:*

- тип 1 – эконом класса (80-100 кв.м.).
- тип 2 – среднего комфорта (140-150 кв.м.).
- тип 3 – высокого комфорта (180-200 кв.м.).

Объёмы нового жилищного строительства по генеральному плану составят всего 43200 м<sup>2</sup>.

Общее количество участков под жилую застройку равно 336:

Жилые дома усадебного типа 1-3:

96 участков - 8 соток

100 участков - 9-10 соток

21 участок- 13-19 соток

Жилые дома блокируемого типа (2 жилых блока):

60 участков- 4-5 сотки

Жилые дома блокируемого типа (5-6 жилых блоков):

59 участков- 4 сотки

### **Культурно-бытовое строительство.**

Расчет потребности в предприятиях культурно-бытового обслуживания выполнен с учетом нормативов РНГП РБ, пункт 2.4.3 на расчетную численность постоянного населения на расчетный срок.

Расчеты сведены в таблицу. Указанные нормативы содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Требуемые ёмкости проектируемых объектов определены в основном с учетом намеченной ступенчатой системы обслуживания населения с учетом дифференциации по видам обслуживания (эпизодическое, периодическое, повседневное обслуживание), радиусам пешеходной и транспортной доступности.

Несмотря на экономическую ситуацию и проблемы с инвестированием, проектом предлагается зарезервировать территории под объекты социальной инфраструктуры.

Проектируемая территория относится к селу Булгаково, и развивается как центр местной системы расселения. На проектируемой территории, кроме объектов повседневного обслуживания, размещаются объекты эпизодического и периодического обслуживания населения всего сельсовета: детский сад, спортивный центр, административно-торговое здание.

Согласно расчетам для населения 1080 человек требуется: мест в детском саде - 38 мест, в общеобразовательной школе – 108 мест. Проектом предлагается строительство детского сада на 190 мест с площадью территории 7170 м<sup>2</sup>.

Необходимые 108 мест в школе обеспечиваются за счет школ в с.Булгаково сельского поселения Булгаковский сельсовет муниципального района Уфимский район. Доставка детей школьников до школ предполагается школьным автобусом.

**Расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного обслуживания**

Таблица 5

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Требуется по нормам	Принято по проекту 1080 чел.	Примеч
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	35	38	190	
Общеобразовательные школы, в т. ч.	мест на 1000 жителей	100	108	-	
Продовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговли площади на 1000 жителей	100	108	200	
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	180	194	350	
Аптечный пункт	объект на жилую группу	1	1	1	
Отделение банка	объект на жилую группу	1	1	1	
Отделение связи	объект на жилую группу	1	1	1	
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	2	2	
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	2	2	
Учреждение культуры	Кв.м общей площади на 1000 жителей	50	54	60	
Закрытые спортивные сооружения	Кв.м общей площади на 1000 жителей	30	32	50	

\* - обеспечение квартала за счёт существующих предприятий обслуживания населения: предприятия торговли, медицинские учреждения, офисы находятся в зданиях на территории прилегающей к проектируемому кварталу в радиусе доступности.

Для существующих и проектируемых домов проектом предусмотрены придомовые площадки, парковки для жителей и посетителей встроенных предприятий обслуживания.

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

#### *Внешний транспорт.*

Транспортный каркас Булгаковского сельсовета является частью транспортного каркаса Уфимского района Республики и городского округа город Уфа.

Основными направлениями развития транспортного каркаса сельсовета являются:

- создание единой транспортной системы для обеспечения устойчивых связей между населенными пунктами, к местам приложения труда и зонам отдыха, центрам бытового и медицинского обслуживания;

- возможность выезда на внешнюю автомобильную дорогу федерального значения;

- возможность выезда на магистральные автодороги городского округа г.Уфа;

- обеспечение бесперебойного движения на основной части дорожной сети вне зависимости от сезонности и погодных условий;

- повышение безопасности дорожного движения и сокращение числа дорожно-транспортных происшествий по причине дорожных условий.

#### *Поселковые улицы и дороги.*

Проектируемая улично-дорожная сеть запроектирована в увязке с существующими улицами и дорогами, рельефом местности, инженерными сетями и обеспечивает выход на внешние магистрали, согласно РНПП РБ, Приложение, таблица 2, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденные приказом № 1034/пр от 30 декабря 2016 г., пункт 11.4

### **Показатели улично-дорожной сети в границах проектирования**

Таблица № 6

Наименование	Параметры в красных линиях (не менее)	Протяженность на расчетный срок, км
1	2	3
Улицы в жилой застройке	18	5,5
Всего протяженность улиц и дорог в границах сельсовета		5,5

#### *Общественный транспорт.*

Движение транспорта осуществляется по улицам и дорогам местного значения, охватывая населенный пункт, с выездом на внешнюю дорожную сеть.

Протяженность линии автобусных маршрутов в границах сельского поселения Булгаковский сельсовет составляет 64,3 км.

Дальность пешеходных переходов до ближайшей остановки составляет 500-800 метров.

Остановочные пункты располагаются на расстоянии 400-600м, в основном в районах притяжения населения. Остановки оборудованы посадочными площадками и крытыми павильонами ожидания.

Основные перекрестки на пересечении улиц приняты регулируемые.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам и пешеходным дорожкам.

*Сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств.*

Уровень автомобилизации на расчетный срок принят 295 легковых автомобилей на 1000 жителей. Общее количество автомобилей при населении 1080.чел. составит 287 единиц.(с учетом 90% обеспеченности согласно нормативам)

Гаражи индивидуальных автомобилей жителей усадебной застройки размещаются на территории приусадебных участков.

Временные стоянки легковых автомобилей у общественных центров рассчитываются при конкретизации емкостей проектируемых объектов на последующих стадиях проектирования в соответствии с действующими нормативами и должны размещаться на собственных территориях, а также на специальных отведенных участках. Расчет автостоянок для общественных зданий выполнен согласно РНГП РБ, пункт 2.5.2.

*Расчет автостоянок:*

- административное здание литер 131 (площадью-113 м2) – 2 м/м;
- административно-торговое здание литер 133.3 (площадью-1500 м2) – 30 м/м;
- административно-бытовое здание литер 134.2 (площадью-750 м2) – 15 м/м;
- офис продаж литер 133.1 (площадью-150 м2) – 3 м/м;
- управляющая компания литер132 (площадью-130 м2) – 3 м/м;
- управляющая компания литер132.1 (площадью-130 м2) – 3 м/м;
- торговое помещение литер 133.2 (площадью-195 м2) – 4 м/м;
- детский сад литер 264 - 3 м/м;
- физкультурная зона (со спортивными площадками) - 4 м/м;

Всего по расчету: 67 м/м;

При въезде в микрорайон расположены автостоянки общей вместимостью на 129 машино-мест, в том числе:

- 99 м/м для территории общественных зданий;
- 30 м/м гостевые;

**Глава IX. Основные технико-экономические показатели.**

№	Наименование	Единица измерения	Всего
1	Территория всего,	га	40,1
	В том числе:		
	территория жилой застройки	га	25,5
	территория объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	1,7
	территория детского сада	га	0,7
	территория улично-дорожной сети	га	4,9
	территория зеленых насаждений	га	5,7
	территория автостоянки	га	0,8
	Прочие территории	га	1,0
2	Количество сформированных участков под жилую застройку	шт.	336
	Площадь сформированных участков под жилую застройку	га	25,5
3	Население	чел.	1080
	Плотность населения	чел./га	27
4	Жилищный фонд		
	Общая площадь жилых домов - всего	м <sup>2</sup>	43 200
	Количество домов	шт.	273
6	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	5,5
	Площадь твердых покрытий всего, в том числе:	га	4,9
	- дороги, проезды	га	4,9

Глава сельского поселения  
Булгаковский сельсовет  
МР Уфимский район РБ

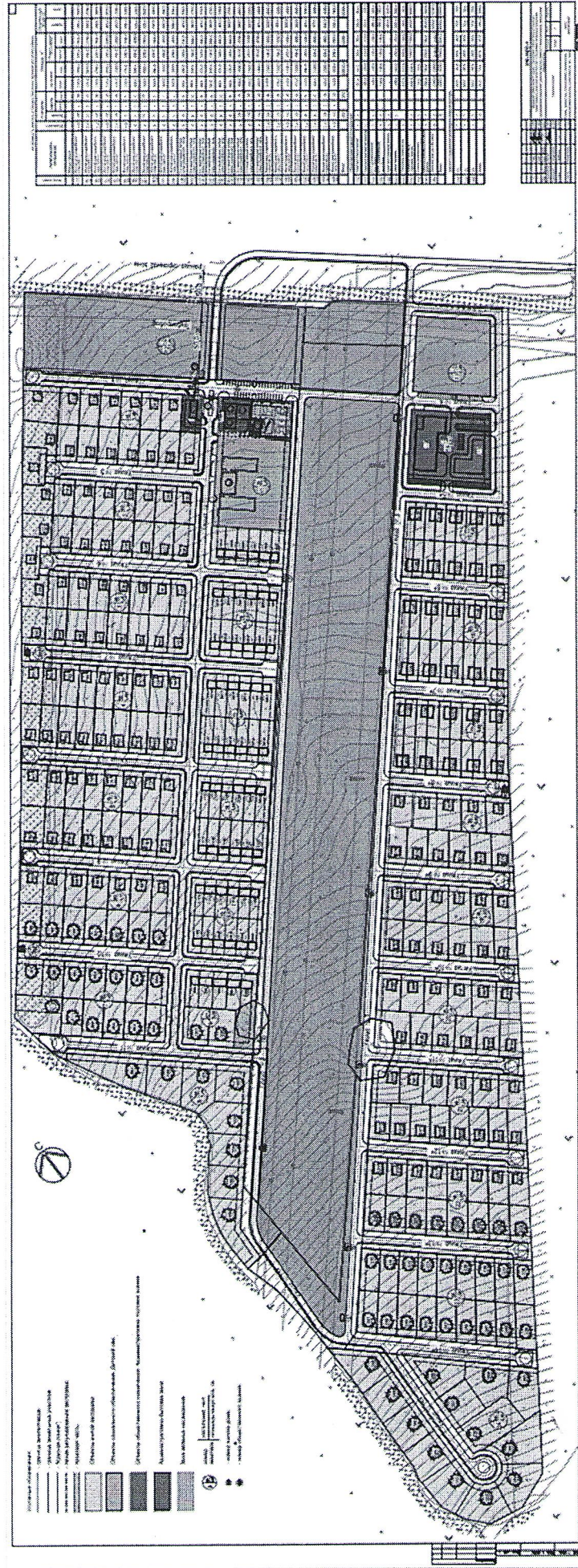


*[Handwritten signature in blue ink]*

В.К. Метелев

от 18 сентября 2024 года № 45

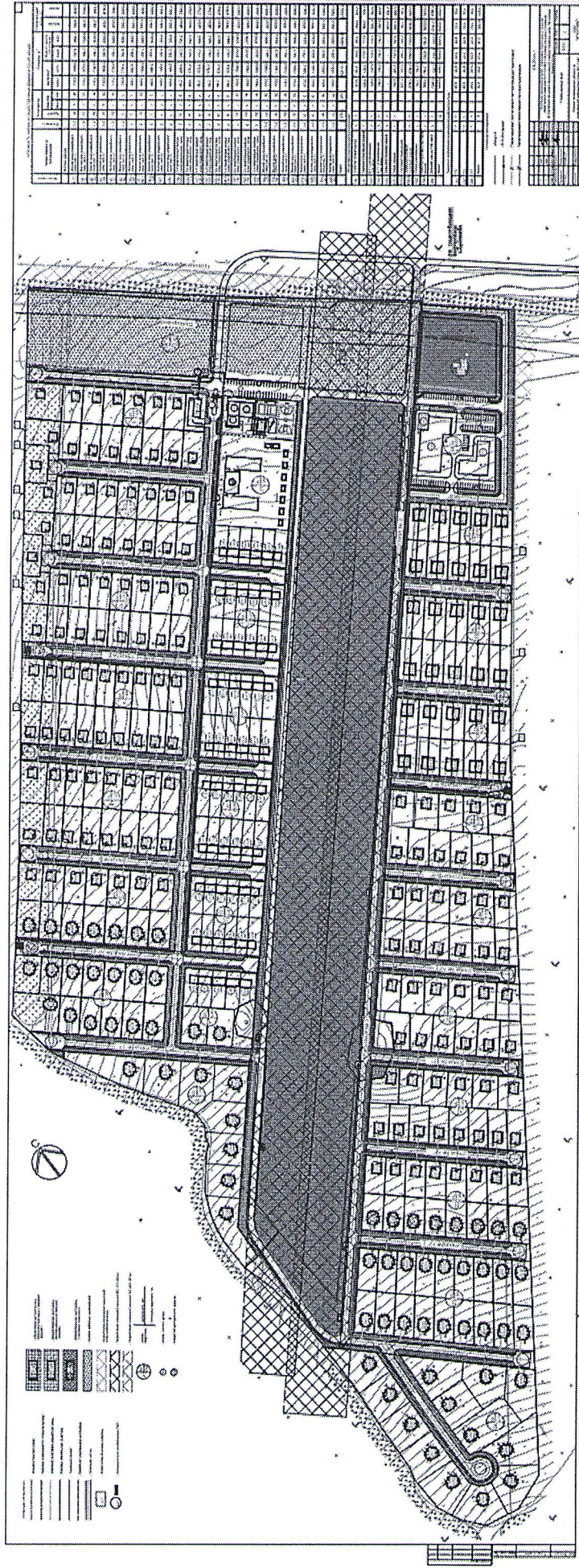
**Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ зон планируемого размещения объектов**



Глава сельского поселения  
Булгаковский сельсовет  
МР Уфимский район РБ

В.К. Метелев

### Схема размещения объектов инженерной инфраструктуры



Глава сельского поселения  
Булгаковский сельсовет  
МР Уфимский район РБ

*Исеметев*

В.К. Метелев