



ООО «ГРАНДПРОЕКТ»

**Проект планировки и межевания территории д. Субакаево
сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального
района Иглинский район Республики Башкортостан в
кадастровом квартале 02:26:060102**

Основная часть проекта планировки территории

Пояснительная записка с указанием положений

Том 1

ИМЗ-2026-010253-ППТ.ОЧ.ТЧ

г. Уфа 2026 год



ООО «ГРАНДПРОЕКТ»

**Проект планировки и межевания территории д. Субакаево
сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального
района Иглинский район Республики Башкортостан в
кадастровом квартале 02:26:060102**

Основная часть проекта планировки территории

Пояснительная записка с указанием положений

Том 1

ИМЗ-2026-010253-ППТ.ОЧ.ТЧ

Директор

Р.М. Амиров

Главный архитектор проекта

Е.О. Пальмин

г. Уфа 2026 год

Состав документации

к выполнению работы «Проект планировки и межевания территории д. Субакаево сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан в кадастровом квартале 02:26:060102»

№ тома	Вид материалов	Обозначение	Наименование материалов
Проект планировки территории			
Основная часть проекта планировки территории			
1	Текстовые материалы	ИМЗ-2026-010253-ППТ.ОЧ.ТЧ	Пояснительная записка с указанием положений, в том числе: положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства. положения об очередности планируемого развития территории.
	Графические материалы	ИМЗ-2026-010253-ППТ.ОЧ.1	Чертеж планировки территории. М 1:1 000
Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
2	Текстовые материалы	ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.ТЧ	Пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, в том числе: обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; обоснование очередности планируемого развития территории.
	Графические материалы	ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:25 000

№ тома	Вид материалов	Обозначение	Наименование материалов
		ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.3	Схема современного использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1 000
		ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.4	Варианты планировочных решений застройки территории. М 1:1 000
		ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.5	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:1 000
		ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.6	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. М 1:1 000
		ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1 000
		ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.8	Схема инженерного обеспечения территории. М 1:1 000
		ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.9	Поперечные профили улиц. М 1:200
		ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.10	Очередность планируемого развития территории. М 1:1 000
Проект межевания территории			
Основная часть проекта межевания территории			
3	Текстовые материалы	ИМЗ-2026-010253-ПМТ.ОЧ.ТЧ	<p>Пояснительная записка с указанием положений, в том числе</p> <p>перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;</p> <p>перечень и сведения о площади образуемых 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;</p> <p>вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;</p> <p>сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания,</p>

№ тома	Вид материалов	Обозначение	Наименование материалов
			содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.
	Графические материалы	ИМЗ-2026-010253-ПМТ.ОЧ.11	Чертеж межевания территории. М 1:1 000
		ИМЗ-2026-010253-ПМТ.ОЧ.12	Границы публичных сервитутов. М 1:1 000
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
4	Текстовые материалы	ИМЗ-2026-010253-ПМТ.МО.ТЧ	Пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, в том числе: характеристика фактического использования территории; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.
	Графические материалы	ИМЗ-2026-010253-ПМТ.МО.13	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1 000

Состав сдаваемой документации тома 1

к выполнению работы «Проект планировки и межевания территории д. Субакаево сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан в кадастровом квартале 02:26:060102»

№ тома	Вид материалов	Обозначение	Наименование материалов
Проект планировки территории			
Основная часть проекта планировки территории			
1	Текстовые материалы	ИМЗ-2026-010253-ППТ.ОЧ.ТЧ	Пояснительная записка с указанием положений, в том числе: положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства. положения об очередности планируемого развития территории.
	Графические материалы	ИМЗ-2026-010253-ППТ.ОЧ.1	Чертеж планировки территории. М 1:1 000

Содержание

I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	8
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	8
1.1. Характеристика планируемого развития территории	8
1.2. Предложения по формированию красных линий улиц	9
1.3. Зоны с особыми условиями использования территории.....	10
1.4. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	11
1.5. Характеристики необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	15
1.6. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, и информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателях обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и фактических показателях территориальной доступности таких объектов для населения.....	16
2. Положение об очередности планируемого развития территории	18
2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	18
2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	18
II. ГРАФИЧЕСКА ЧАСТЬ.....	20
1. ИМЗ-2026-010253-ППТ.ОЧ.1 Чертеж планировки территории. М 1:1 000.....	21

I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

«Проект планировки и межевания территории д. Субакаево сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан в кадастровом квартале 02:26:060102» (далее – Проект) разработан на основании Постановления администрации сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан от 24.03.2026 г. № 03-35 «О разработке проекта планировки и межевания территории в отношении земельного участка расположенного по адресу: Республики Башкортостан, Иглинский район, Балтийский сельсовет д. Субакаево, квартал 02:26:060102» и задания на разработку проектной документации по планировке территорий по муниципальному договору № ИМЗ-2026-010253.

1.1. Характеристика планируемого развития территории

Площадь территории подготовки проекта планировки составляет 7,32 га.

Положение о характеристиках планируемого развития территории включает сведения о:

- плотности застройки территории;
- параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов;
- в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Гр Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов,
- фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;
- фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Проектом предусмотрено взаимоувязанное размещение планируемых объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории. Проектом предлагается размещение индивидуальных жилых домов и инженерных сооружений.

В соответствии с Генеральным планом сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан (далее – Генеральный план) размещение планируемых объектов не противоречит его решениям.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан (далее – Правила землепользования и застройки) территория проектирования расположена в границах Жилой территориальной зоны «ЖМ» - зона для индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки.

Проектом не предлагается изменение границы территориальных зон.

С учетом градостроительных регламентов проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

- объекты капитального строительства жилого назначения;

- линейные объекты транспортной инфраструктуры;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации;
- зоны зеленых насаждений общего пользования.

В соответствии с Генеральным планом проектируемая территория входит в состав функциональной зоны «Жилая зона».

Параметры формируемых земельных участков соответствуют:

- функциональному зонированию действующего Генерального плана;
- предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства объектов капитального строительства для территориальной зоны «ЖМ», установленной «Градостроительными регламентами в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки;
- требованиям технических нормативов.

Проектом предлагается выделение элементов планировочной структуры. Согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» в границах проектирования выделено:

1. Кварталы (в красных линиях) – площадью 5,39 га;
2. Улично-дорожная сеть (транспортная инфраструктура) – площадью 1,93 га.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства установлены по границам планировочных элементов и планируемых земельных участков.

Места допустимого размещения объектов капитального строительства приняты в соответствии с регламентами территориальных зон:

- для индивидуального жилищного строительства – минимальный отступ от красной линии – 5 м, минимальные отступы от границы земельного участка – 3 м;
- предоставление коммунальных услуг – по границе земельных участков.

Интенсивность использования территории проектирования характеризуется плотностью застройки, которая измеряется суммарной поэтажной площадью застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории.

1.2. Предложения по формированию красных линий улиц

Красные линии установлены с учетом границ образуемых земельных участков и фактического использования территории. Проектом предлагается установить красные линии с выделением территории транспортной инфраструктуры:

1. Местные улицы:
 - Улица № 1 – 15,00 м;
 - Улица № 2 – 15,00 м;
 - Улица № 3 – 15,00 м;
 - Улица № 4 – 15,00 м;
 - Улица № 5 – 15,00 м.

Ширина проезжих частей составляет 6,0 м. Линии отступа от красной линии установлены на расстоянии 5,0 м.

1.3. Зоны с особыми условиями использования территории

На проектируемой территории территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти установлены границы зон с особыми условиями использования территории и приведены в таблице 1.

Таблица 1. Зоны с особыми условиями использования территории

№ п/п	Вид зоны	Основание	Возможность градостроительного освоения территории	Наличие на проектируемой территории
1	водоохранная (рыбоохранная) зона	Водный кодекс Российской Федерации, ч. 1 статья 65; Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», статья 48; Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»; Постановление Правительства РФ от 06.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон»	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	присутствует, не учтенные в ЕГРН
2	прибрежная защитная полоса	Водный кодекс Российской Федерации, часть 2 статьи 65; Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	присутствует, не учтенные в ЕГРН
3	зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны	Водный кодекс Российской Федерации, статья 34; Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», статья 18. До утверждения Правительством РФ Положения о зонах санитарной охраны такие зоны устанавливаются в соответствии с требованиями ст.106 ЗК РФ в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10);	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	присутствует, не учтенные в ЕГРН

№ п/п	Вид зоны	Основание	Возможность градостроительного освоения территории	Наличие на проектируемой территории
	специальной охраны			
4	санитарно-защитная зона	Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», статья 12; Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	подлежит градостроительному освоению с ограничениями	присутствует, не учтенные в ЕГРН

1. Водоохранная (рыбоохранная) зона:
 - Река без названия – не учтена в ЕГРН;
2. Прибрежная защитная полоса:
 - Река без названия – не учтена в ЕГРН;
3. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны:
 - Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения г. Уфы;
 - Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения г. Уфы;
4. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов:
 - Ферма крупного рогатого скота – не учтена в ЕГРН.

1.4. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Объемы жилищного строительства рассчитаны по укрупненным показателям, с учетом проектируемой нормы жилищной обеспеченности на расчетный срок – 42,5 кв. м/чел.

Размещения объектов производственного назначения на проектируемой территории не предусматривается. Объекты федерального и регионального значения на проектируемой территории отсутствуют.

К застройке предлагаются индивидуальные жилые дома с земельными участками средней площадью 0,10 га и объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры.

Общая площадь застройки по Проекту составит 5,52 тыс. кв. м., в том числе:

- существующая (сохраняемая) застройка нежилого назначения – 0,03 тыс. кв. м.;
- жилая застройка – 5,48 тыс. кв. м.;

– объекты инженерной инфраструктуры – 0,01 тыс. кв. м¹.

Структура нового жилищного строительства по материалу стен не регламентируется. Ориентировочная численность населения в границах проекта планировки на расчетный срок составит 0,129 тыс. чел. Характеристики объектов капитального строительства представлены в таблице 2.

¹ Площадь объектов, протяженность и трассировка сетей инженерно-технического обеспечения уточняется на последующих стадиях проектирования на основании технических условий на технологическое присоединение, в соответствии с ГрК РФ Статья 52.1.

Таблица 2. Параметры планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ квартала	№ на плане ²	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв. м.	Суммарная поэтажная площадь, кв. м.	Общая площадь, кв. м.	Население, чел
1	1	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	2	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	3	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	4	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	5	Трансформаторная подстанция	1	11,25	11,25	10,13	-
	6	Нежилое сооружение	1	37,26	37,26	33,53	-
Итого по кварталу				348,51	648,51	553,66	12
2	1	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	2	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	3	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	4	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	5	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	6	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	7	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	8	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	9	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	10	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	11	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	12	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	13	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	14	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
Итого по кварталу				1050,00	2100,00	1785,00	42
3	1	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	2	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	3	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	4	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	5	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	6	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	7	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	8	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	9	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	10	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3

² Смотреть совместно с графической частью ИМЗ-2026-010253-ППТ.МО.4 «Варианты планировочных решений застройки территории. М 1:1 000»

№ квартала	№ на плане ²	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв. м.	Суммарная поэтажная площадь, кв. м.	Общая площадь, кв. м.	Население, чел
	11	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	12	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	13	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	14	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	15	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	16	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
Итого по кварталу				1200,00	2400,00	2040,00	48
4	1	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	2	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	3	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	4	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	5	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	6	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	7	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
Итого по кварталу				525,00	1050,00	892,50	21
5	1	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
	2	Индивидуальный жилой дом	2	75,00	150,00	127,50	3
Итого по кварталу				150,00	300,00	255,00	150,00
ИТОГО: существующие и строящиеся				37,26	37,26	33,53	-
ИТОГО: сносимые				0,00	0,00	0,00	-
ИТОГО: проектируемые				3236,25	6461,25	5492,63	129
ИТОГО: Всего				3273,51	6498,51	5526,16	129

1.5. Характеристики необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Транспортная инфраструктура:

Предусмотрено создание улично-дорожной сети на данной территории по нормативным параметрам в соответствии с классификацией улично-дорожной сети и с учетом коридоров инженерных коммуникаций. Общая протяженность улично-дорожной сети составит 1,46 км, в том числе местных улицы – 1,46 км.

Инженерная инфраструктура³:

Водоснабжение:

Хозяйственно-питьевое водопотребление в границах Проекта ориентировочно составит порядка 0,026 тыс. куб. м/сут.

Водоснабжение проектируемой застройки предлагается осуществить от индивидуальных водозаборных сооружений. При необходимости размещения водопроводной сети Проектом зарезервирован коридор в поперечных профилях планируемой улично-дорожной сети.

Водоотведение:

Водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод от объектов нового строительства ориентировочно составит 0,026 тыс. куб. м/сут.

Отведение хозяйственно-бытовых сточных вод предлагается за счет устройства индивидуальных герметичных локальных очистных сооружений с опорожнением ассенизаторскими машинами на ближайшие очистные сооружения.

Теплоснабжение:

Суммарная тепловая нагрузка планируемых объектов составляет 0,02 Гкал/час.

Теплоснабжение жилой усадебной застройки проектируемого микрорайона предусматривается от индивидуальных источников тепла (АОГВ), работающих на природном газе низкого давления.

Газоснабжение:

Расход газа на новое строительство составит порядка 0,136 тыс. куб. м/час (0,26 млн куб. м/год).

Планируется прокладка газопровода низкого давления от существующего газопровода, расположенного северо-восточнее, за границей территории проектирования, по улице Молодежная.

³ Протяженность и трассировка сетей инженерно-технического обеспечения уточняется на последующих стадиях проектирования на основании технических условий на технологическое присоединение, в соответствии с ГрК РФ Статья 52.1.

Электроснабжение:

Расчетная электрическая нагрузка проектируемых объектов, отнесенная к шинам трансформаторных подстанций, ориентировочно составит 0,71 МВт.

Предусмотрено устройство воздушных линий электропередач 10 кВ с подключением к общей сети электроснабжения и размещение трансформаторной подстанций. Для подключения новых потребителей на проектируемой территории предлагается прокладка воздушных линий электроснабжения 0,4 кВ до энергопринимающих устройств индивидуальных жилых домов и общественных зданий и сооружений.

Телефонизация:

Необходимость телефонизации проектируемых объектов на рассматриваемой территории потребует ввода порядка 43 телефонных номеров.

Благоустройство территории:

Проектом предусматривается благоустройство и озеленение территорий общего пользования, создание площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста площадью 152,12 кв. м., площадок для занятий физкультурой площадью 260,11 кв. м., площадок отдыха взрослого населения площадью 20,0 кв. м. и размещение хозяйственных площадок с организацией места накопления твердых коммунальных отходов.

1.6. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, и информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателях обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и фактических показателях территориальной доступности таких объектов для населения

В границах подготовки проекта планировки территории предусмотрено формирование 6 зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- 5 зон размещение объектов индивидуального жилищного строительства, сформированных индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей на земельных участках средней площадью 0,10 га, общей площадью 5,48 тыс. кв. м.;
- 1 зона размещение объектов инженерной инфраструктуры, сформированная трансформаторной подстанцией, общей площадью 0,01 тыс. кв. м.

Данные о плотности и параметрах застройки территории для размещения объектов капитального строительства, представлены в таблице 3.

Таблица 3. Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства ⁴	Коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ⁵	Площадь зоны, га	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Наименование объекта	Характеристики объекта	
			Плотность застройки, тыс. кв. м/ га ⁶	Высота, м		Общая площадь наземной части здания, тыс. кв. м. ⁷	Использование подземного пространства
1.1	2.1	0,40	1,50	20,0	Объекты индивидуального жилищного строительства: 4 дома	0,51	-
1.2	3.1.1	0,03	0,38	5,0	Объекты инженерной инфраструктуры	0,01	-
2.1	2.1	1,41	1,49	20,0	Объекты индивидуального жилищного строительства: 14 домов	1,79	-
3.1	2.1	1,61	1,49	20,0	Объекты индивидуального жилищного строительства: 16 домов	2,04	-
4.1	2.1	0,71	1,48	20,0	Объекты индивидуального жилищного строительства: 7 домов	0,89	-
5.1	2.1	0,20	1,50	20,0	Объекты индивидуального жилищного строительства: 2 дома	0,26	-
Итого						5,49	

⁴ Смотреть совместно с графической частью ИМЗ-2026-010253-ППТ.ОЧ.1 «Чертеж планировки территории. М 1:1 000»

⁵ В соответствии с Приказом Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.10.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

⁶ Отношение суммарной поэтажной площади наземной части зданий и сооружений к площади зоны в квартале

⁷ Общая площадь объектов приведена ориентировочно и уточняется на последующих стадиях проектирования

2. Положение об очередности планируемого развития территории

2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектом планировки территории реализация мероприятий предусмотрена в 1 этап. Размещения объектов производственного назначения на проектируемой территории не предусматривается. Объекты федерального и регионального значения на проектируемой территории отсутствуют. Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры на проектируемой территории отсутствуют.

1-й этап

Проектирование и строительство:

- индивидуальная жилая застройка в количестве 43 домов, общей площадью зданий – 5,48 тыс. кв. м.

2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

1-й этап

Развитие транспортной инфраструктуры территории:

- устройство улично-дорожной сети – 1,30 км.

Развитие инженерной инфраструктуры территории⁸

Водоснабжение:

- строительство индивидуальных водозаборных сооружений.

Канализация:

- устройство индивидуальных герметичных локальных очистных сооружений.

Теплоснабжение:

- устройство индивидуальных источников тепла (АОГВ) и автономных теплоисточников.

Газоснабжение:

- строительство газопровода низкого давления $P=0,1$ МПа.

Электроснабжение:

- строительство ТП 10/0,4 кВ;
- строительство распределительных воздушных линий 10 кВ;
- строительство распределительных воздушных линий 0,4 кВ.

Мероприятия по благоустройству территории:

- благоустройство и озеленение территорий жилой застройки;

⁸ Уточняется на последующих стадиях проектирования

- создание детских площадок, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослых;
- размещение хозяйственных площадок;
- благоустройство территорий общего пользования.

Мероприятия за границами разработки

Развитие транспортной инфраструктуры территории:

- устройство улично-дорожной сети – 0,16 км.

Развитие инженерной инфраструктуры территории⁹

Газоснабжение:

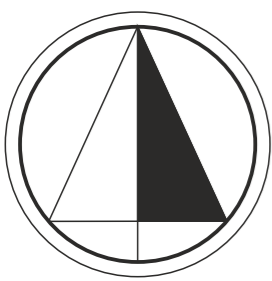
- строительство газопровода низкого давления $P=0,1$ МПа.

Электроснабжение:

- строительство распределительных воздушных линий 10 кВ.

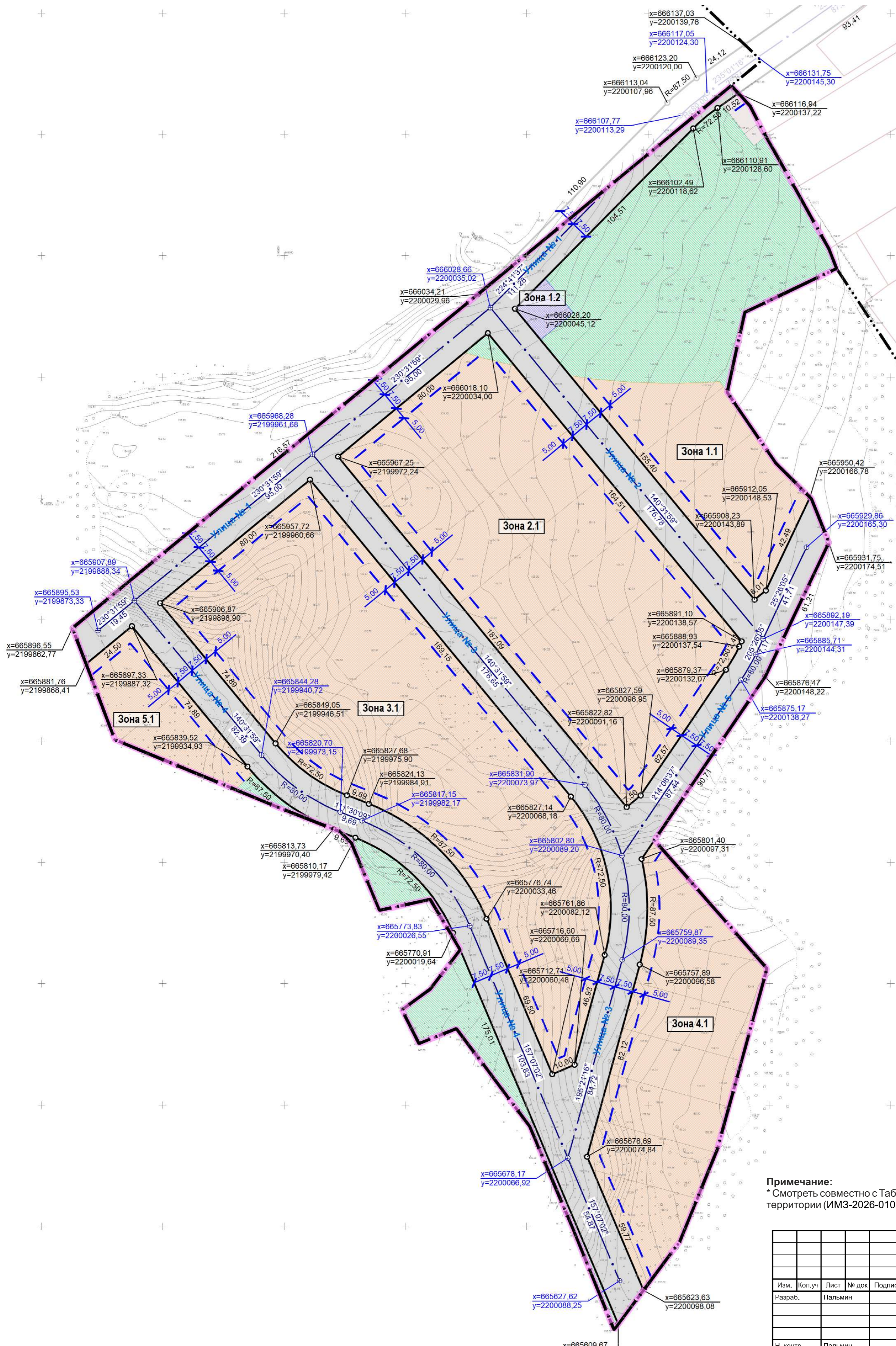
⁹ Уточняется на последующих стадиях проектирования

II. ГРАФИЧЕСКА ЧАСТЬ



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Д. СУБАКАЕВО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАЛТИЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИГЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН В КАДАСТРОВOM КВАРТАЛЕ 02:26:060102

Чертеж планировки территории. М 1:1 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы:

- Граница населенного пункта
- Граница проектирования
- Красные линии
- Оси красных линий
- Линия отступа от красной линии
- Улицы № 1
- Номер квартала /площадь квартала (га)
кол-во населения (тыс. чел.)
- Существующие кадастровые участки
- Проектируемые земельные участки
- Координаты угловых точек красных линий
- Координаты угловых точек осей красных линий
- Размеры красных линий
- Длина красных линий
- Параметры осей красных линий/ азимут
длина, м
- Границы элементов планировочной структуры:
- Граница квартала
- Граница улично-дорожной сети
- Территории общего пользования:
- Граница территории общего пользования
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:
- Зона размещения объектов капитального строительства жилого назначения
- Зона размещения объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры
- Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства*

Примечание:

* Смотреть совместно с Таблицей 3 текстовых материалов Основная часть проекта планировки территории (ИМЗ-2026-010253-ППТ.ОЧ.ТЧ)

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Имя, № подл.	

ИМЗ-2026-010253-ППТ.ОЧ.1					
Проект планировки и межевания территории д. Субакаево сельского поселения Балтийский сельсовет Муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан в кадастровом квартале 02:26:060102					
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Пальмин				
Н. контр.	Пальмин				
Проверил	Амиров				
Чертеж планировки территории. М 1:1 000					ООО «Грандпроект» г. Уфа – 2026 г.
		Стадия	Лист	Листов	
		ПП(у)	1	1	