



Муниципальное казённое учреждение
«Управление капитального строительства» городского округа
г. Октябрьский РБ

**Условно-разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером 02:57:050601:2704 с кодом 4.9.1.3 «Автомобильные мойки» и кодом 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая среднеэтажная) по адресу:
РБ ГО г.Октябрьский, 38 мкр, з/у №2**

Проектное обоснование

00-03-2023 ПО

Директор

Заместитель директора



А.Н.Кузнецов

Н.В. Рой

г.Октябрьский – 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
00-02-2023 ПО	Содержание	1 лист
00-02-2023 ПО	Состав авторского коллектива	1 лист
00-02-2023 ПО	Текстовая часть	2 листа
	Графические документы	
00-02-2023 ПО лист 5	Ситуационный план. М 1:2000	1 лист
00-02-2023 ПО лист 6	Чертеж зон действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. М 1: 2000	1 лист
00-02-2023 ПО лист 7	Чертеж существующего зонирования. М1:2000	1 лист
00-02-2023 ПО лист 8	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1500	1 лист.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	00-03-2023 ПО			
						Условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 02:57:05:06:01:27:04 с кодом 4.9.13 «Автомобильные мойки» и кодом 4.9.2 «стоянка транспортных средств» в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая среднеэтажная) по адресу РБ ГО г.Октябрьский, 38 мкр. з/у №2	Стадия ПО	Лист 1	Листы 8
Нач. отд.	Кузнецов					МКУ «УКС» ГО г.Октябрьский			
Н. контр.	Раї								
Вед. инж.	Шидеева								

Список авторского коллектива

Проектное обоснование подготовлено:	Должность	Ф.И.О.
Руководитель	Директор	Кузнецов А.Н.
Нормоконтроль	Заместитель директора	Рой Н.В.
Разраб.	Вед. инженер	Шидеева И.Ю.

							00-03-2023 ПО	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата			

Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства

1. Чертеж разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.
2. Технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежом мероприятий.
3. Во избежание несчастных случаев и повреждения подземных коммуникаций перед началом производства работа вызвать представителей для обозначения трасс коммуникации и их защиты.

Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом материале электронной карты города МКУ «УКС» 2.Октябрьского в соответствии с Правилами землепользования и застройки 2.Октябрьского и Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский РБ, СанПиН, Проектом планировки территории «Корректировка документации по планировке территории жилого района «Весна» (38 мкр.) городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан» 73/0257-2020 ППТ, утвержденного постановлением администрации от 24.03.2021 №855.

Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050601:2704 имеет площадь 23 566 кв.м находится в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая среднетажная) на земельном участке общего пользования, частично находится в охранной зоне водопровода, канализации, подземного электрического кабеля высокого напряжения и газовой АЗС. В местах пересечения с действующими коммуникациями предусмотреть установку футляров, а в охранных зонах коммуникаций уложить эко-брусчатку.

Согласно ч.2 ст.7 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. Согласно Федерального закона от 30.12.2021 №493-ФЗ в отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.

В территориальной зоне «Ж» подзоне ЖС-2 вид разрешенного использования с кодами условно разрешенного использования 4.9.1.3 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств»; размещение стоянки транспортных средств и автомобильных моек является условно разрешенным видом и подразумевает прохождение процедуры в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

Для вида использования с кодом 4.9.1.3 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств», в территориальной зоне Ж и подзоне ЖС-2, ПЗЗ предусмотрены следующие предельные параметры, соответственно;

минимальная площадь земельного участка – 0,02 га и 0,01 га (соблюдается – площадь участка 23 566 кв.м.);

максимальное количество этажей – 3 и не установлены (соблюдается – проектом предусмотрено строительство объекта капитального строительства до 3 этажей);

						00-03-2023 ПО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

минимальный процент озеленения – 20% (соблюдается – проектом предусмотрено озеленение 30%);

максимальная площадь застройки – 40% (соблюдается – проектом предусмотрен процент застройки 21%, при необходимости, возможно его увеличение до 40% с учетом соблюдения охранных зон коммуникаций и санитарных норм, в соответствии с Правилами землепользования и застройки 2.Октябрьского и Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский РБ.

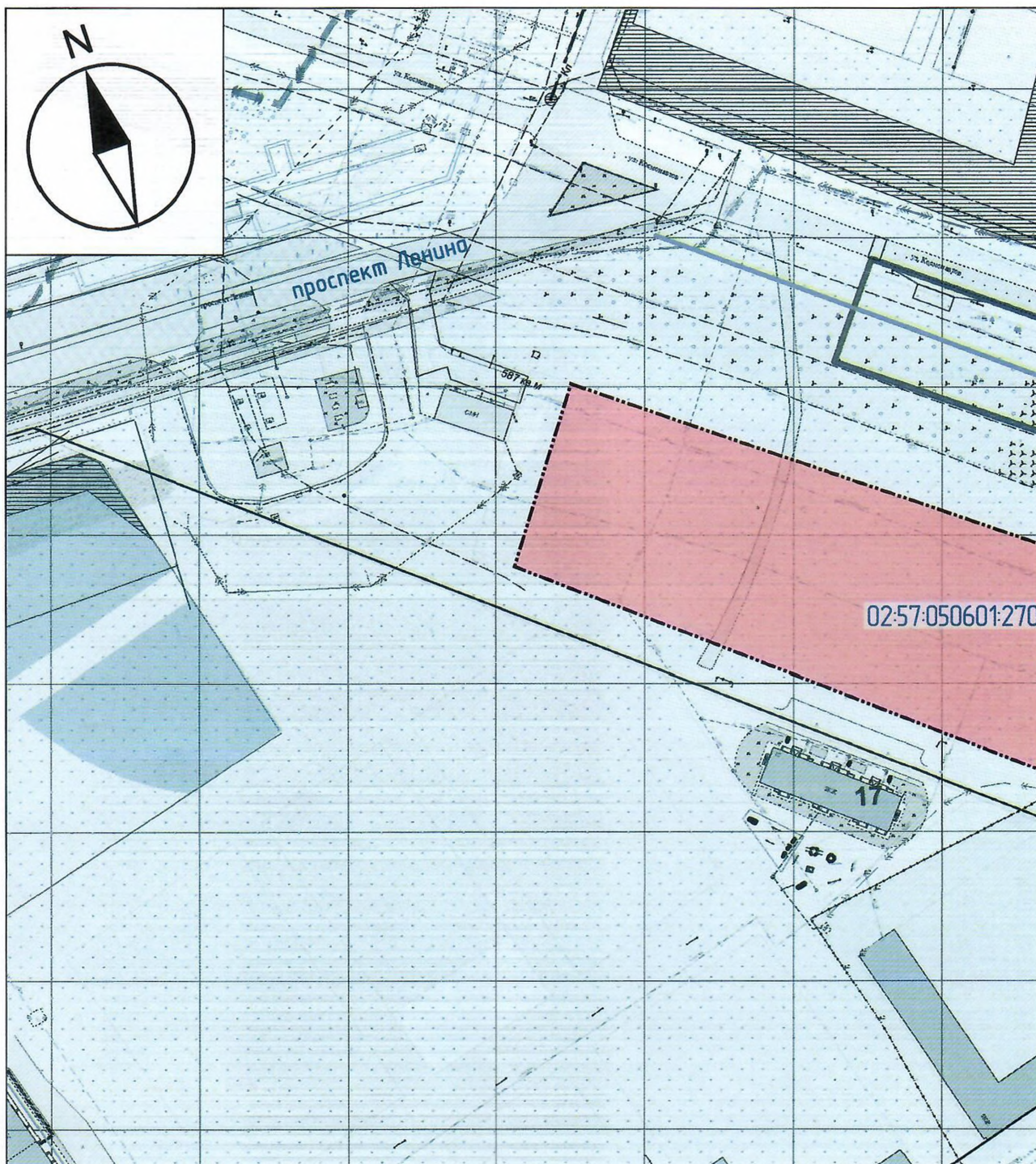
В соответствии с таблицей 1 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты – Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», минимальное расстояние между жилыми и общественными зданиями 4, 5 степени огнестойкости и зданием 1, 2, 3 степени огнестойкости варьируется от 12 до 6 метров (в зависимости от класса конструктивной пожарной опасности). Между жилым домом и проектируемым зданием под автомобильную мойку минимальное расстояние составляет 75 метров. Согласно п.4.3 свода правил СП 4.13130.2013 максимальные противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями 15 м, что разрешает строительство объекта капитального строительства любой степени огнестойкости.

Проект подразумевает обустройство площадки под стоянку транспортных средств в соответствии с утвержденным ППТ «Корректировка документации по планировке территории жилого района «Весна» (38мкр.) городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденного Постановлением администрации от 24.03.2021г. №855, автомобильную мойку до 2 постов и высотой не более 3 этажей, площадку ТБО, озеленение территории для защиты жилых домов насаждениями от выхлопных газов. Также необходимо на автомойке предусмотреть систему обратного водоснабжения и водоотведения.

Проект подразумевает установку дорожных знаков приоритета 2.4 «Уступите дорогу», 4.1.2 «Движение направо» и обустройство полосы разгона и торможения в соответствии с действующими требованиями.

Данным проектом предусмотрено получение разрешения на условно разрешенный вид использования с кодами 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» и 4.9.13 «Автомобильные мойки» земельного участка с кадастровым номером 02:57:050601:2704, расположенных по адресу: Республика Башкортостан ГО 2.Октябрьский, Московский проспект, 38 мкр.

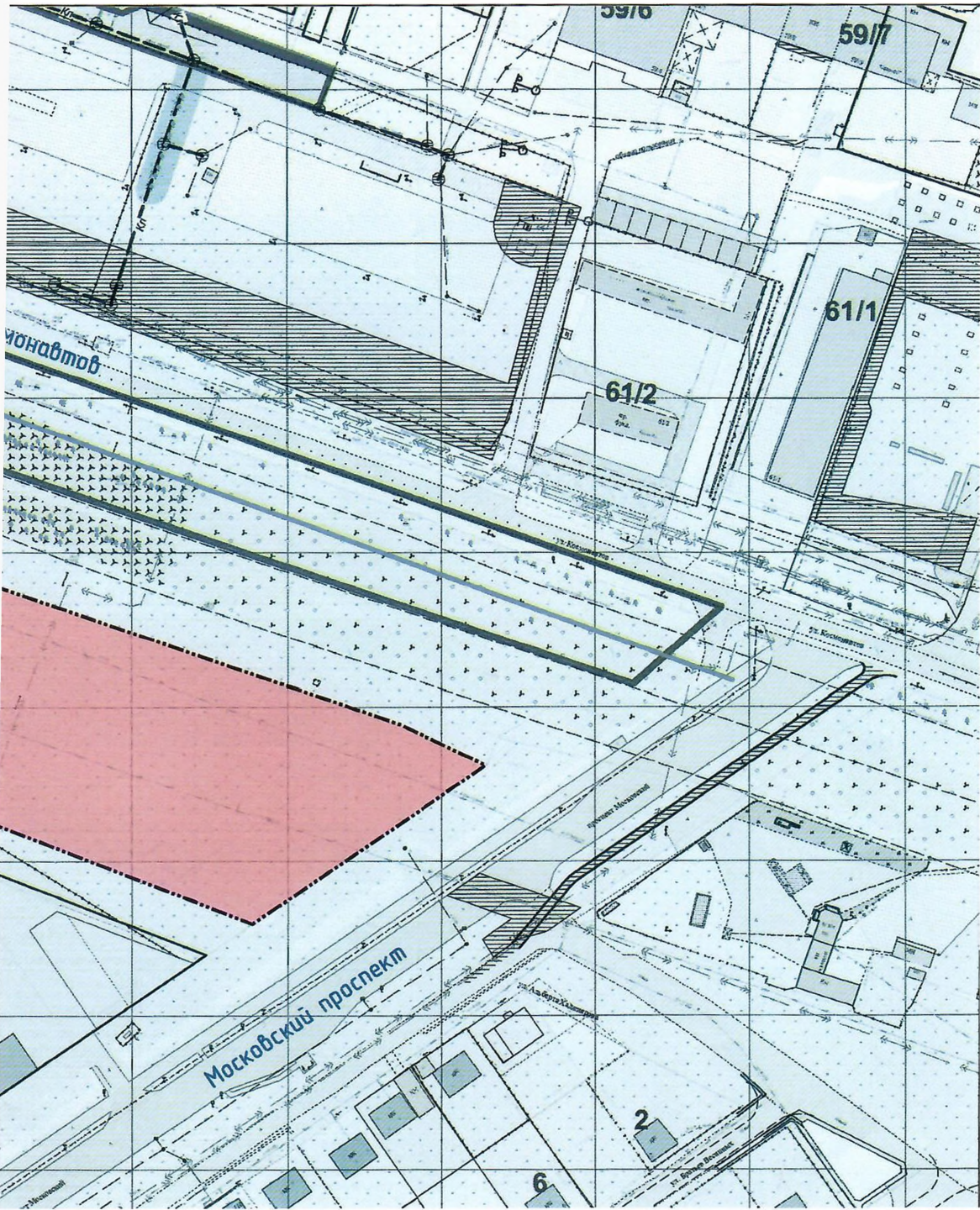
						00-03-2023 ПО	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп	Дата		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- Границы земельного участка



00-03-2023 ПО

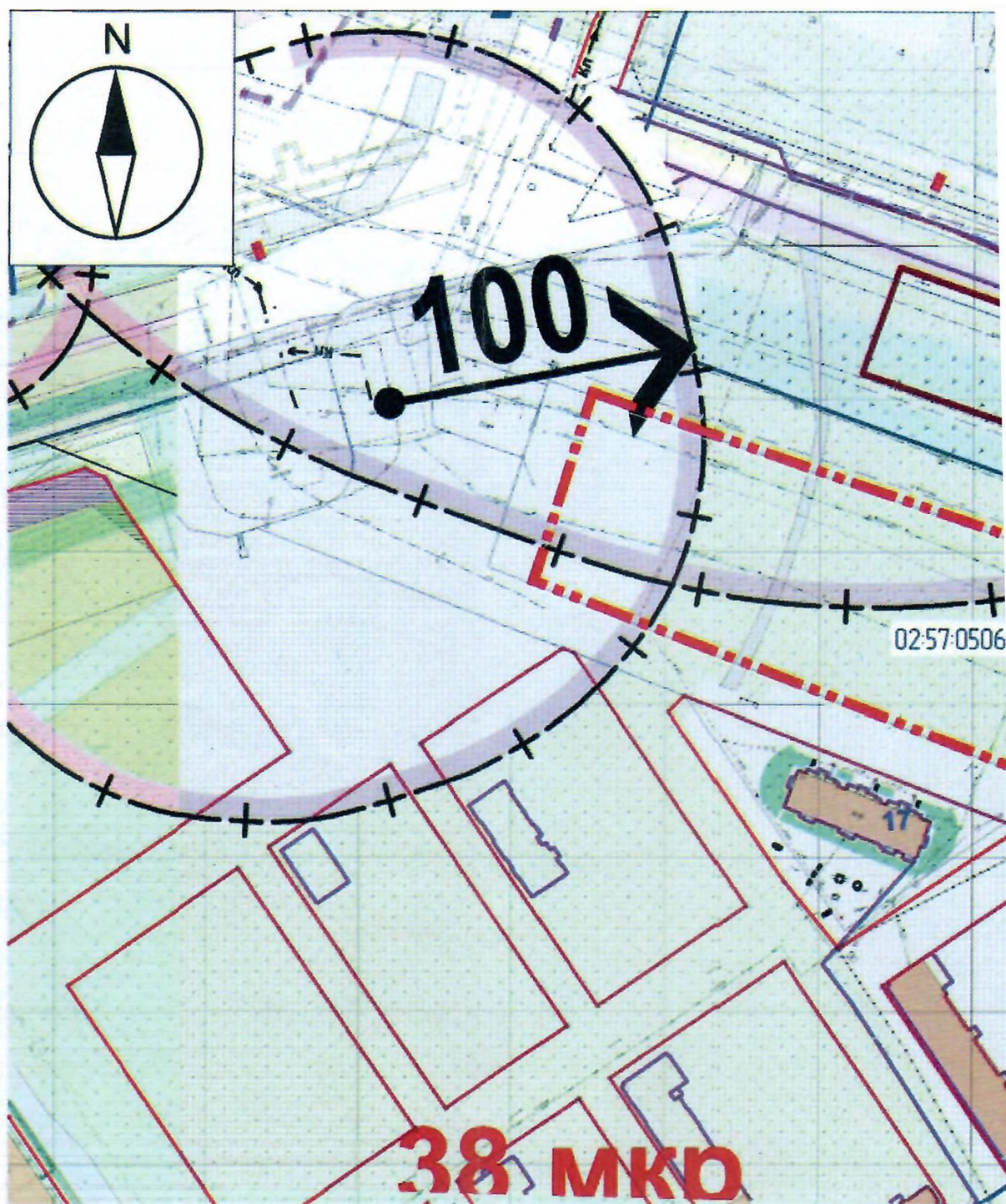
Условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 02:57:050601:2704 с кадам 4.9.13 «Автомобильные мойки» и кадам 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая среднеэтажная) по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, 38 мкр, з/у №2

Изм.	К.уч.	№ док.	Лист	Подпись	Дата
Директор	Кузнецов				
зам. директора	Рой				
вед.инж.	Шибеева				10.2023г.

Стадия	Лист	Листов
ПО	5	8

Ситуационный план. М12000

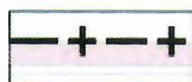
МКУ "УКС"
ГО г.Октябрьский



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

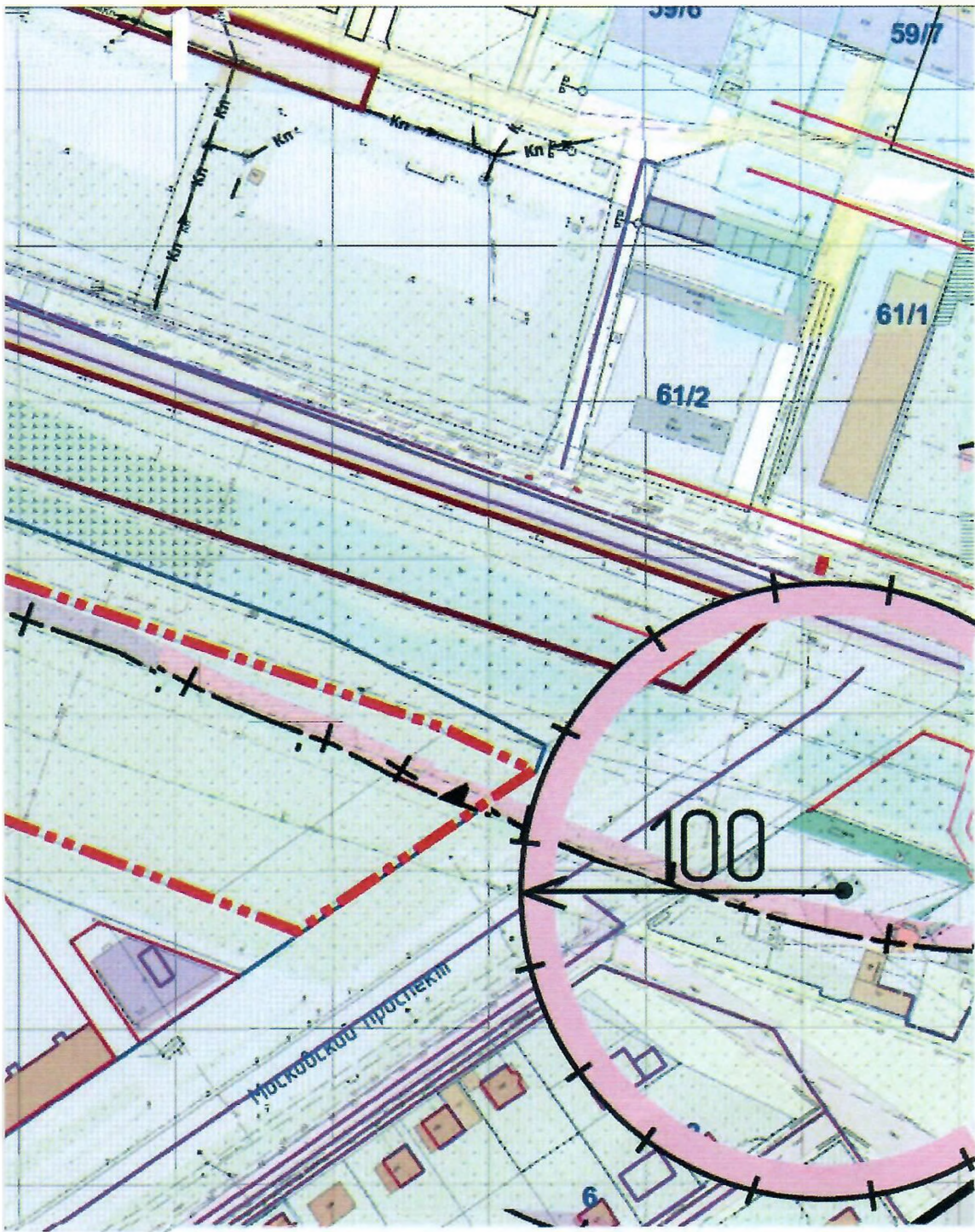


- Границы земельного участка

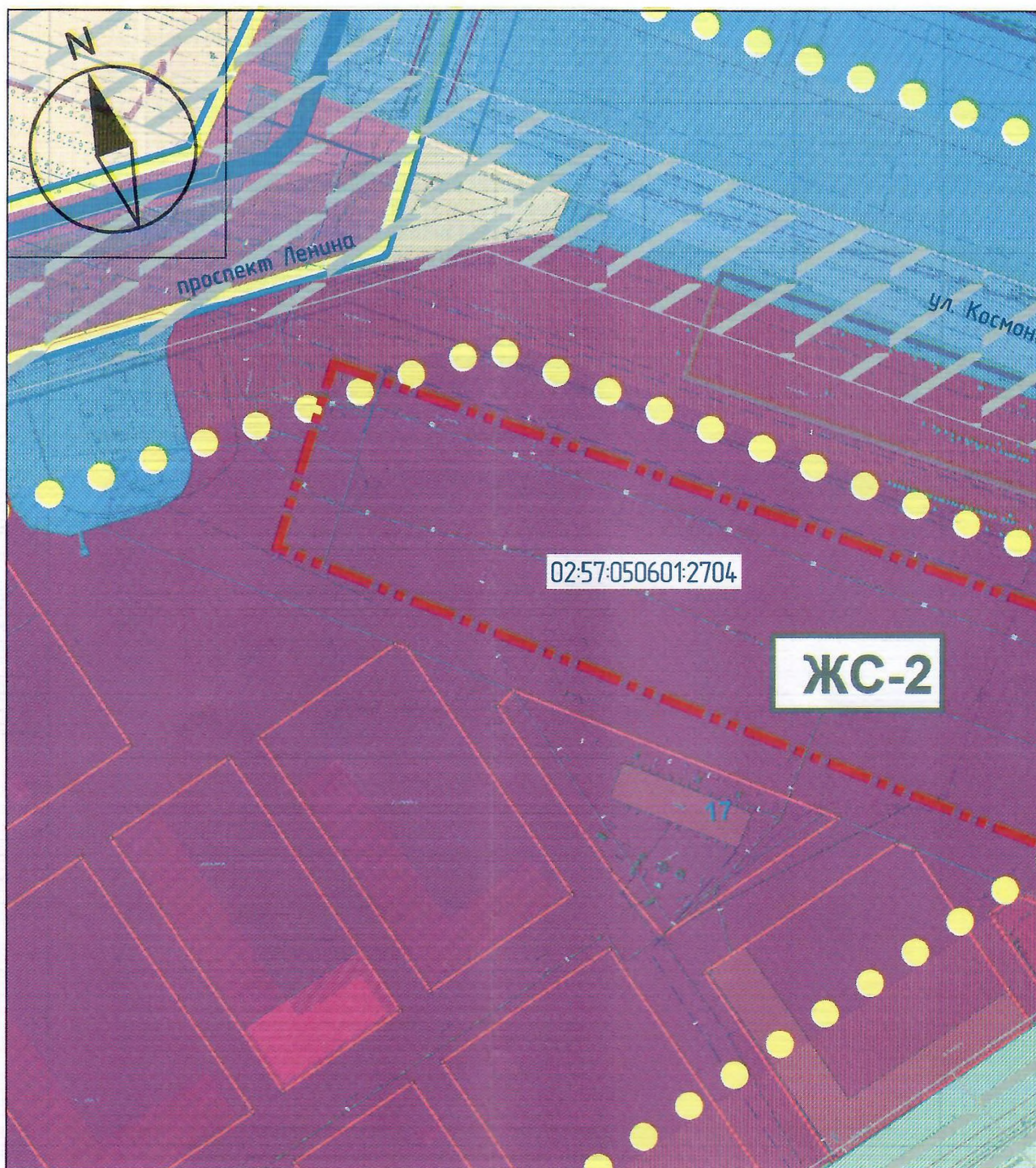


- Границы санитарно-эпидемной зоны

санитарно-гигиеническим требованиям М12000



						00-03-2023 ПО		
						Условно-разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером 02:57:050601:2704 с кодом 4.9.13 «Автомобильные мойки» и кодом 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая среднетажная) по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, 38 мкр, з/у №2		
Изм	Куч	№док	Лист	Подпись	Дата	Страница	Лист	Листов
						ПО	6	8
Директор	Кузнецов					МКУ «УКС» ГО г.Октябрьский		
Зам директора	Рой							
Вед.инж	Шибеева			02.2023	Чертеж зон действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям М12000			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



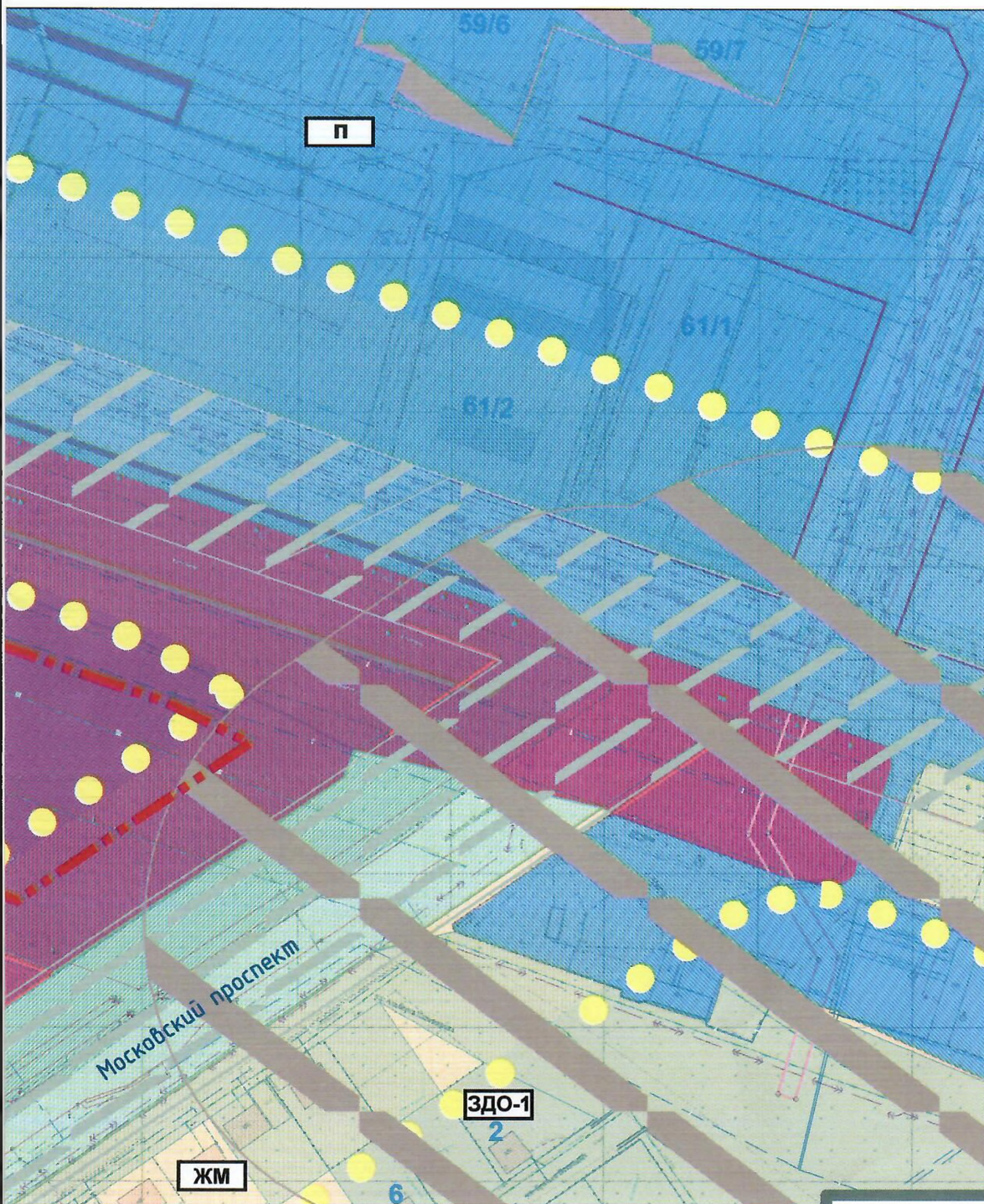
- Границы земельного участка


ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

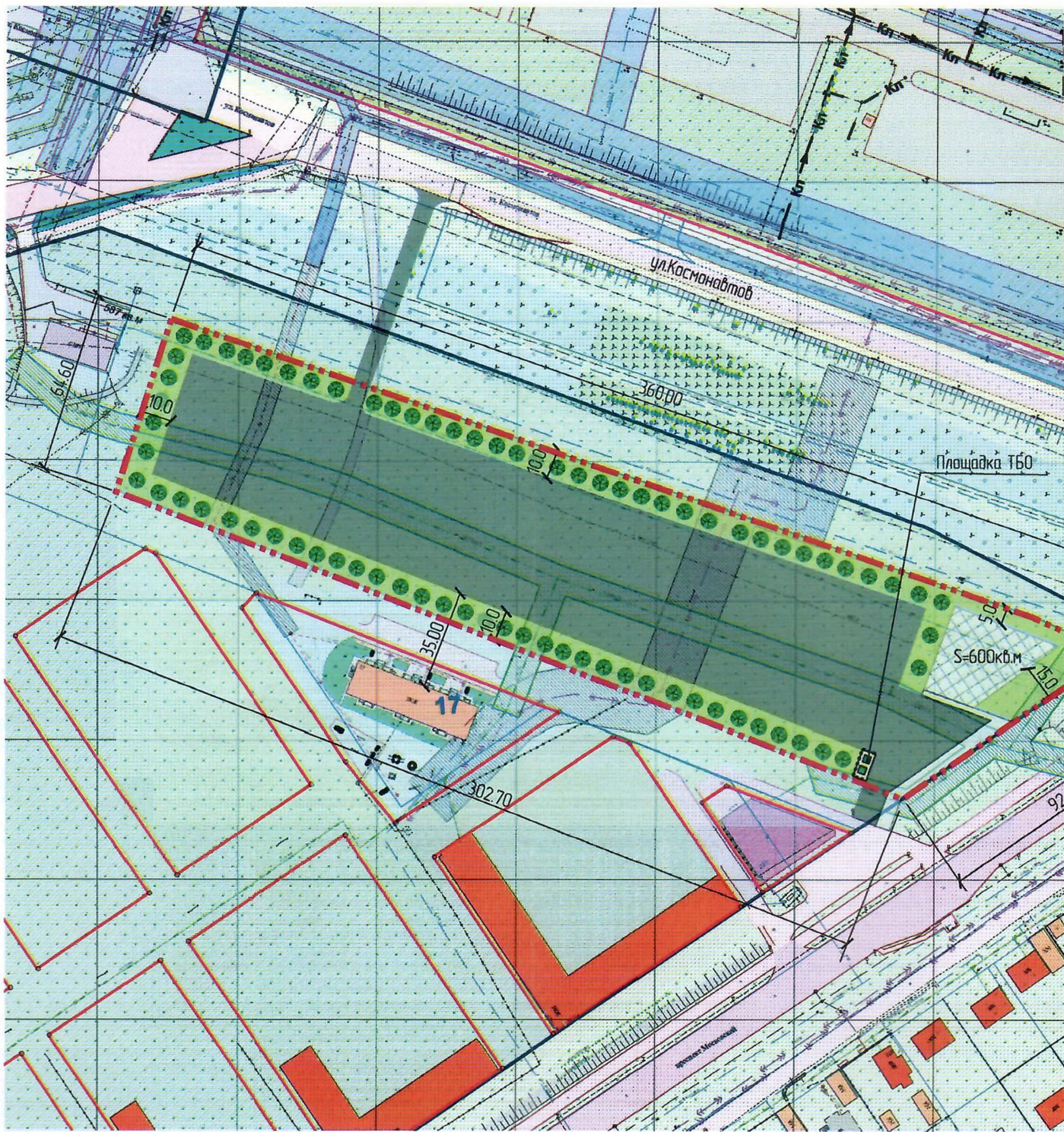


- (жилая среднеэтажная высотой 4-5 этажей) - для размещения многоквартирных жилых домов высотой от четырех до пяти надземных этажей включая мансардный;

ования. М1:2000



						00-03-2023 ПО			
						Условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 0257-050601-2704 с кодом 4.9.13 «Автомобильные майки» и кодом 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая среднеэтажная) по адресу: РБ ГО 2.Октябрьский, 38 мкр, з/у №2			
Изм.	К.уч.	№ док.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
	Директор	Кузнецов				ПО	7	8	
	Зам. директора	Рау							
	Вед. инж.	Шибеева			10.2023г.				
						Чертёж существующего зонирования. М1:2000			
						МКУ «УКС» ГО 2.Октябрьский			

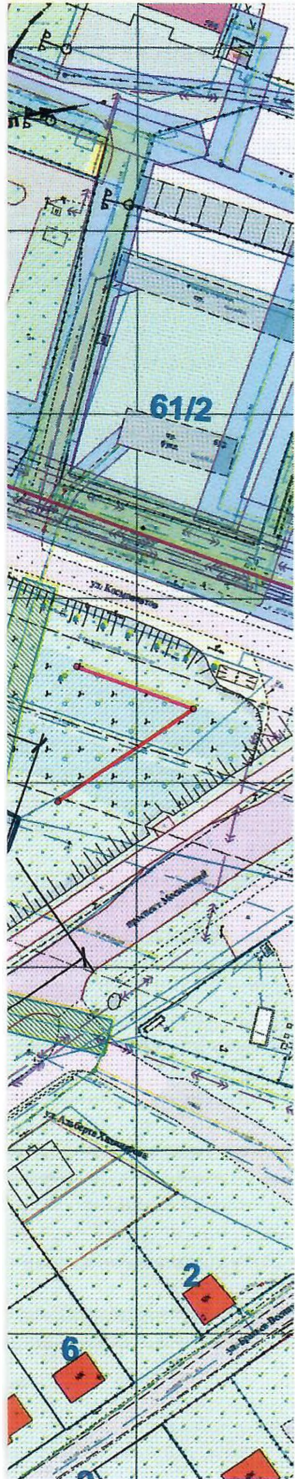




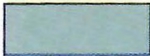




ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Кол-во факт	% факт
Площадь участка	23 566 кв.м	100%
Площадь застройки участка	600,0 кв.м	2,5%
Площадь озеленения участка	6966 кв.м	30%

земельного участка М1-2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



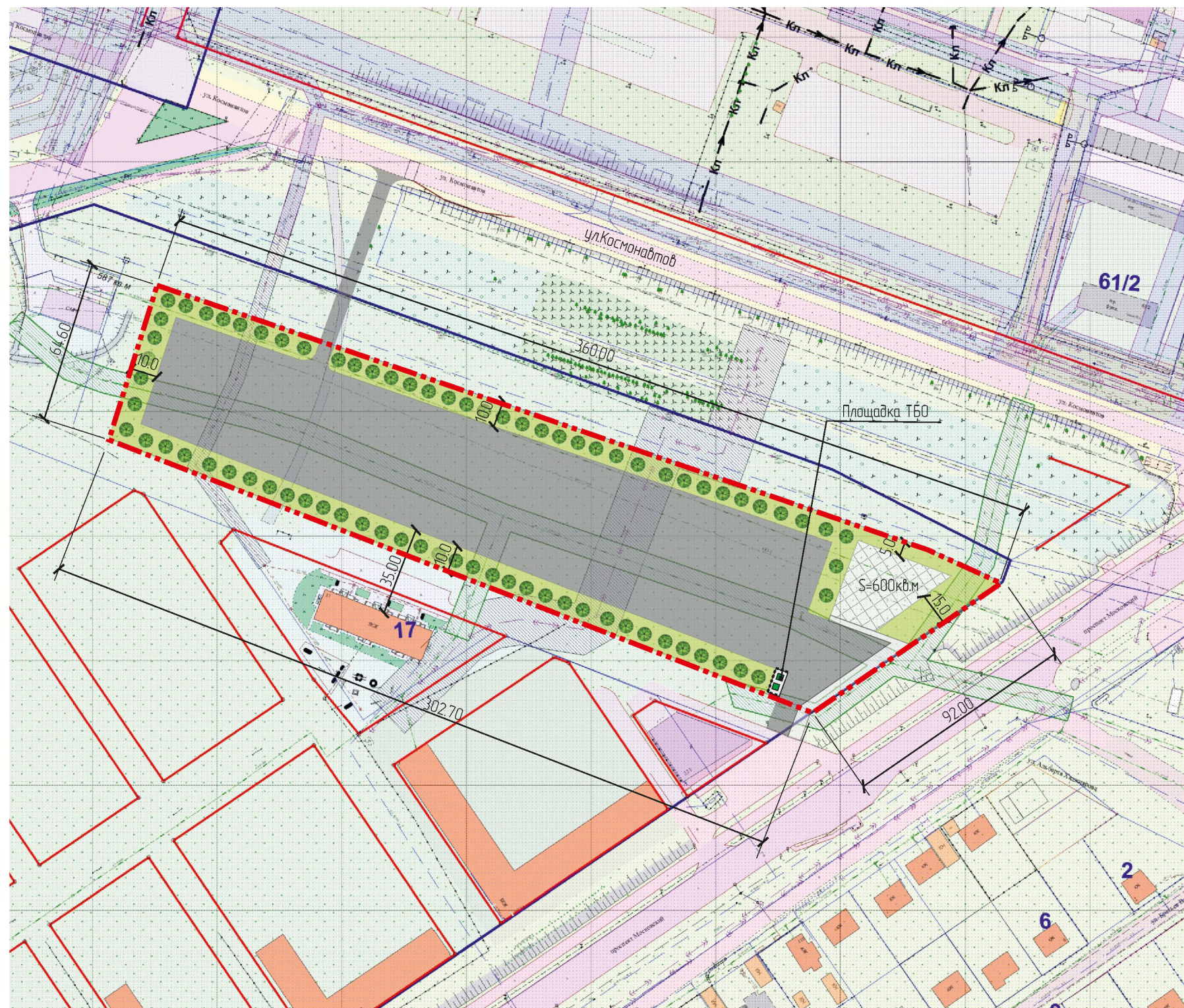
-  - Границы земельного участка 02:57:050601:2704
-  - Линия допустимого размещения объекта капитального строительства согласно ПЗЗ
-  - Места под стоянку транспортных средств
-  - Газон
-  - Элементы озеленения
-  - Зона возможной застройки
-  - Охранная зона инженерных коммуникаций

Примечание:


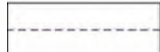
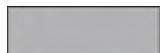


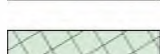
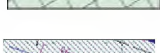
1. Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 02:57:050601:2704 с кодом условно-разрешенного использования 4.9.13 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» разработана на топографическом материале электронной карты города МКУ «УКС» г.Октябрьского в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.Октябрьского, Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский РБ.
2. Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050601:2704 имеет площадь 23566 кв.м.
3. Согласно Правил землепользования и застройки г.Октябрьского земельный участок располагается в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая средне-этажная) на земельном участке общего пользования. Земельный участок частично находится в охранной зоне водопровода, канализации, подземного электрокабеля высокого напряжения и газовой АЭС. В местах пересечения с действующими коммуникациями предусмотреть установку футляров, а в охранных зонах коммуникаций эко-брусчатку.
4. Подъездные пути к земельному участку с Московского проспекта и ул.Касонавтов.
5. Проект подразумевает обустройство площадки под стоянку транспортных средств в соответствии с ППТ «Корректировка документации по планировке территории жилого района «Весна» (38 мкр.) городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденного постановлением от 24.03.2021 №855, автомобильную мойку, площадку ТБО, озеленение территории для защиты жилых домов насаждениями от выхлопных газов. Также необходимо на автомойке предусмотреть систему обратного водоотведения.
6. Проект подразумевает установку дорожных знаков приоритета 2.4 «Уступите дорогу», 4.12 «Движение направо» и обустройство полосы разгона и торможения в соответствии с действующими требованиями.

						00-03-2023 ПО		
						Условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 02:57:050601:2704 с кодом 4.9.13 «Автомобильные мойки» и кодом 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая среднеэтажная) по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, 38 мкр, з/у №2		
Изм.	Куч	№док	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Директор	Кузнецов				ПО	8	8
	Зам директора	Рай						
	Вед инж.	Шибеева			23.03.23			
Схема планировочной организации земельного участка М1-2000						МКУ «УКС» ГО г.Октябрьский		

Схема планировочной организации земельного участка М1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - Границы земельного участка 02:57:05:06:01:27:04
-  - Линия допустимого размещения объекта капитального строительства согласно ПЗЗ
-  - Места под стоянку транспортных средств
-  - Газон
-  - Элементы озеленения
-  - Зона возможной застройки
-  - Охранная зона инженерных коммуникаций

Примечание:

1. Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 02:57:05:06:01:27:04 с кодом условно-разрешенного использования 4.9.13 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» разработана на топографическом материале электронной карты города МКУ «УКС» г.Октябрьского в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.Октябрьского, Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский РБ.
2. Земельный участок с кадастровым номером 02:57:05:06:01:27:04 имеет площадь 23566 кв.м.
3. Согласно Правил землепользования и застройки г.Октябрьского земельный участок располагается в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая средне-этажная) на земельном участке общего пользования. Земельный участок частично находится в охранной зоне водопровода, канализации, подземного электрокабеля высокого напряжения и газовой АЭС. В местах пересечения с действующими коммуникациями предусмотреть установку футляров, а в охранных зонах коммуникаций эко-дрисчатку.
4. Подъездные пути к земельному участку с Московского проспекта и ул.Космонавтов.
5. Проект подразумевает обустройство площадки под стоянку транспортных средств в соответствии с ППТ «Корректировка документации по планировке территории жилого района «Весна» (38 мкр.) городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденного постановлением от 24.03.2021 №855, автомобильную мойку, площадку ТБО, озеленение территории для защиты жилых домов насаждениями от выхлопных газов. Также необходимо на автомойке предусмотреть систему обратного водоотведения.
6. Проект подразумевает установку дорожных знаков приоритета 2.4 «Уступите дорогу», 4.12 «Движение направо» и обустройство полосы разгона и торможения в соответствии с действующими требованиями.

ТЕХНИКО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Кол-во факт.	% факт.
Площадь участка	23 566 кв.м	100%
Площадь застройки участка	600,0 кв.м	2,5%
Площадь озеленения участка	6966 кв.м	30%

						00-03-2023 ПО		
						Условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 02:57:05:06:01:27:04 с кодом 4.9.13 «Автомобильные мойки» и кодом 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая среднетажная) по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, 38 мкр, з/у №2		
Изм.	К.уч.	№док.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ПО	8	8
Директор		Кузнецов				Схема планировочной организации земельного участка М1:2000		
Зам. директора		Рой						
Вед.инж.		Шидеева		11.2023г.				
						МКУ «УКС» ГО г.Октябрьский		