



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство №СРО-П-179-12122012
от 31.05.2018

Условно разрешенный вид использования с кодом 2.3 «блокированная
жилая застройка до десяти блоксекций» земельных участков с
условными номерами 02:57:050508:3У1 – 02:57:050508:3У14,
расположенных по адресу: г. Октябрьский, проезд Радостный,
з/у 31, з/у 29, з/у 27, з/у 25, з/у 23, з/у 21

065/0257-2023

Исполнительный директор
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:

Е. А. Юсеев

г. Октябрьский. 2023г.

Условно разрешенный вид использования земельного участка

Условно разрешенный вид использования с кодом 2.3 «блوكированная жилая застройка до десяти блоксекций» земельных участков с условными номерами 02:57:050508:3У1, 02:57:050508:3У2, 02:57:050508:3У3, 02:57:050508:3У4, 02:57:050508:3У5, 02:57:050508:3У6, 02:57:050508:3У7, 02:57:050508:3У8, 02:57:050508:3У9, 02:57:050508:3У10, 02:57:050508:3У11, расположенных по адресу: г. Октябрьский, проезд Радостный, з/у 31, з/у 29, з/у 27, з/у 25, з/у 23, з/у 21.

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
2 – 6	Общие данные	
7	Ситуационный план	
8	Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства	
9	Чертеж планировки территории проекта планировки территории 016/0257–2018 ППТ, утвержденного постановлением администрации от 03.06.2021 №1459	

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 работ вызвать представителей для обозначения трасс коммуникаций и их защиты.

Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографической съемке ООО «ПКС» 2022 года в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденными решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан 29.06.2017 №107 (далее – Правила), Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденными решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от «23» ноября 2017 № 144 (далее – МНГП).

Согласно Правил землепользования и застройки г.Октябрьский земельные участки расположены в зоне Ж (подзоне ЖМ) – жилая малоэтажная – для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными участками. Согласно генеральному плану – в зоне резервных

					<i>065/0257–2023</i>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
ГИП		Галлямутдинов А. А.		04.23	Условно разрешенный вид использования с кодом 2.3 «блукированная жилая застройка до десяти блоксекций» земельных участков с условными номерами 02:57:050508:3У1 – 02:57:050508:3У14, расположенных по адресу: г. Октябрьский, проезд Радостный	Лит.	Лист	Листов
Проверил		Юсаев Е.А.		04.23			2	6
Разработал		Сахабиев Ф.Ф.		04.23		ООО «Проектно-Кадастровая служба»		

селитебных территорий

Земельные участки с условными кадастровыми номерами 02:57:050508:3У1, 02:57:050508:3У2, 02:57:050508:3У3, 02:57:050508:3У4, 02:57:050508:3У5, 02:57:050508:3У6, 02:57:050508:3У7, 02:57:050508:3У8, 02:57:050508:3У9, 02:57:050508:3У10, 02:57:050508:3У11 формируются из земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:050508:985, 02:57:050508:986, 02:57:050508:987, 02:57:050508:988, 02:57:050508:989, 02:57:050508:990, принадлежащих на праве собственности заказчику.

Проектом предусмотрено размещение двух блокированных жилых домов 7 и 4 блоксекций с приквартирными участками. Один дом будет размещен в границах образуемых земельных участков с условными кадастровыми номерами 3У1, 3У2, 3У3, 3У4, 3У5, 3У6, 3У7 второй дом в границах образуемых земельных участков с условными кадастровыми номерами 3У8, 3У9, 3У10, 3У11. Земельные участки с условными номерами 3У12, 3У13 будут образовываться с разрешенным в территориальной зоне видом разрешенного использования с кодом 2.3 «блокированная жилая застройка не более двух блоксекций».

Блокированные жилые дома с приквартирными участками будут расположены в границах зоны допустимого размещения зданий с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства.

Условный номер земельного участка	Проектируемая площадь земельного участка	Минимальная площадь озеленения расчетная	Максимальная площадь застройки расчетная
3У1	341 кв.м.	68 кв.м.	137 кв.м.
3У2	252 кв.м.	50 кв.м.	101 кв.м.
3У3	252 кв.м.	50 кв.м.	101 кв.м.
3У4	251 кв.м.	50 кв.м.	101 кв.м.
3У5	251 кв.м.	50 кв.м.	101 кв.м.
3У6	251 кв.м.	50 кв.м.	101 кв.м.
3У7	342 кв.м.	69 кв.м.	137 кв.м.
3У8	341 кв.м.	68 кв.м.	137 кв.м.
3У9	251 кв.м.	50 кв.м.	101 кв.м.
3У10	251 кв.м.	50 кв.м.	101 кв.м.
3У11	251 кв.м.	50 кв.м.	101 кв.м.

Правилами для вида разрешенного использования с кодом 2.3 «блокированная жилая застройка до десяти блоксекций» предусмотрены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка 200 кв.м. — проектом соблюдается;

максимальная площадь земельного участка 1500 кв.м. — проектом соблюдается;

минимальная и максимальная ширина участка по лицевой границе 6/20 — проектом соблюдается;

минимальная и максимальная ширина участка по глубине 20/30 — проектом соблюдается;

максимальное количество наземных полных этажей 3 этажа — проектом соблюдается, предусмотрена жилая застройка этажностью не более 3 этажей;

					065/0257-2023	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

минимальные отступ от красной линии 5 м – соблюдается, зона допустимого размещения указана с учетом отступа 5 м;

минимальный коэффициент озеленения 20 % – проектом соблюдается.

Доступ осуществляется с земельного участка с кадастровым номером 02:57:050508:1050 – улично-дорожная сеть, проезд Радостный. Сети инженерных коммуникаций расположены рядом с земельными участками (в соответствии с техническими условиями, приложенными к аукционной документации, существующий газопровод низкого давления d 57 мм, существующие водопроводы d 110 мм, d 63 мм, электроснабжение от существующих сетей 32 микрорайона) – подключение проектируемых объектов возможно, охранные зоны инженерных коммуникаций при определении мест возможного размещения ОКС соблюдаются.

Озеленение территории предполагает посадку деревьев и кустарников, а также разбивку газонов.

В соответствии с п.8.3.3 МНГП, противопожарные расстояния между жилыми зданиями, принимаются в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности.

Между проектируемым блокированными жилыми домами минимальное расстояние, согласно проектному обоснованию, принято 6 метров при устройстве домов I, II степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности С0. Смежными участками образуемых земельных участков является улично-дорожная сеть (ОКС отсутствуют), на участке с кадастровым номером 02:57:050508:1001 расположен жилой дом, расстояние между жилым домом и проектируемым блокированным жилым домом составляет 6 м, что соответствует противопожарным нормам и правилам. Принятая в схеме планировочной организации зона возможной застройки определена в соответствии с противопожарными нормами и требованиями.

Санитарно-защитных зон от застройки смежных участков, влияющих на застройку в пределах границ данного земельного участка – нет. Обоснования дополнительных зон, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, не требуется ввиду отсутствия источников воздействия на среду обитания и здоровье человека.

В соответствии с п.2.2.6.12 МНГП, на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка. Парковочное место для автомобиля рассчитывается как 1 машино-место на 1 блок-секцию и будет размещено в границах приквартирного земельного участка.

В соответствии с п. 2.2.6.9 МНГП, хозяйственные площадки в зонах малоэтажной застройки предусматриваются на приквартирных участках.

В отношении элемента планировочной структуры, в границах которого расположены образуемые земельные участки, утверждена документация по планировке территории в границах СНТ «Дудки-1» постановлением администрации от 03.06.2021 №145:

для проектируемых блокированных жилых домов будут использоваться предусмотренные документацией по планировке территории контейнеры для отходов;

ширина проездов принята с учетом обеспечения эвакуации людей и свободного передвижения пожарных и аварийно-спасательных средств, пожарное депо на расстоянии 4,5 км.

					065/0257-2023	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

Координаты образуемых земельных участков:

02:57:050508:391

	X	Y
1	2	3
1	629501,11	1201154,66
2	629501,07	1201166,02
3	629471,13	1201165,94
4	629471,16	1201154,50
1	629501,11	1201154,66

02:57:050508:392

	X	Y
1	2	3
2	629501,07	1201166,02
5	629501,04	1201174,42
6	629471,10	1201174,34
3	629471,13	1201165,94
2	629501,07	1201166,02

02:57:050508:393

	X	Y
1	2	3
5	629501,04	1201174,42
7	629501,04	1201175,16
20	629501,01	1201182,97
43	629494,79	1201182,78
9	629471,08	1201182,74
10	629471,10	1201175,16
6	629471,10	1201174,34
5	629501,04	1201174,42

02:57:050508:394

	X	Y
1	2	3
43	629494,79	1201182,78
20	629501,01	1201182,97
11	629500,99	1201191,22
12	629471,06	1201191,14
9	629471,08	1201182,74

43	629494,79	1201182,78
----	-----------	------------

02:57:050508:395

	X	Y
1	2	3
12	629471,06	1201191,14
11	629500,99	1201191,22
13	629500,97	1201195,74
14	629500,96	1201199,62
15	629471,04	1201199,54
16	629471,05	1201195,74
12	629471,06	1201191,14

02:57:050508:396

	X	Y
1	2	3
14	629500,96	1201199,62
17	629500,93	1201208,02
18	629471,01	1201207,94
15	629471,04	1201199,54
14	629500,96	1201199,62

02:57:050508:397

	X	Y
1	2	3
17	629500,93	1201208,02
19	629500,91	1201216,32
42	629500,90	1201219,45
21	629470,98	1201219,34
22	629470,99	1201216,33
18	629471,01	1201207,94
17	629500,93	1201208,02

02:57:050508:398

	X	Y
1	2	3
42	629500,90	1201219,45
23	629500,86	1201230,82
24	629470,96	1201230,74
21	629470,98	1201219,34

42	629500,90	1201219,45
----	-----------	------------

02:57:050508:399

	X	Y
1	2	3
24	629470,96	1201230,74
23	629500,86	1201230,82
25	629500,84	1201236,95
26	629500,83	1201239,22
27	629470,93	1201239,14
28	629470,94	1201236,93
24	629470,96	1201230,74

02:57:050508:3910

	X	Y
1	2	3
26	629500,83	1201239,22
29	629500,80	1201247,62
30	629470,91	1201247,54
27	629470,93	1201239,14
26	629500,83	1201239,22

02:57:050508:3911

	X	Y
1	2	3
29	629500,80	1201247,62
31	629500,77	1201256,02
32	629470,88	1201255,94
30	629470,91	1201247,54
29	629500,80	1201247,62

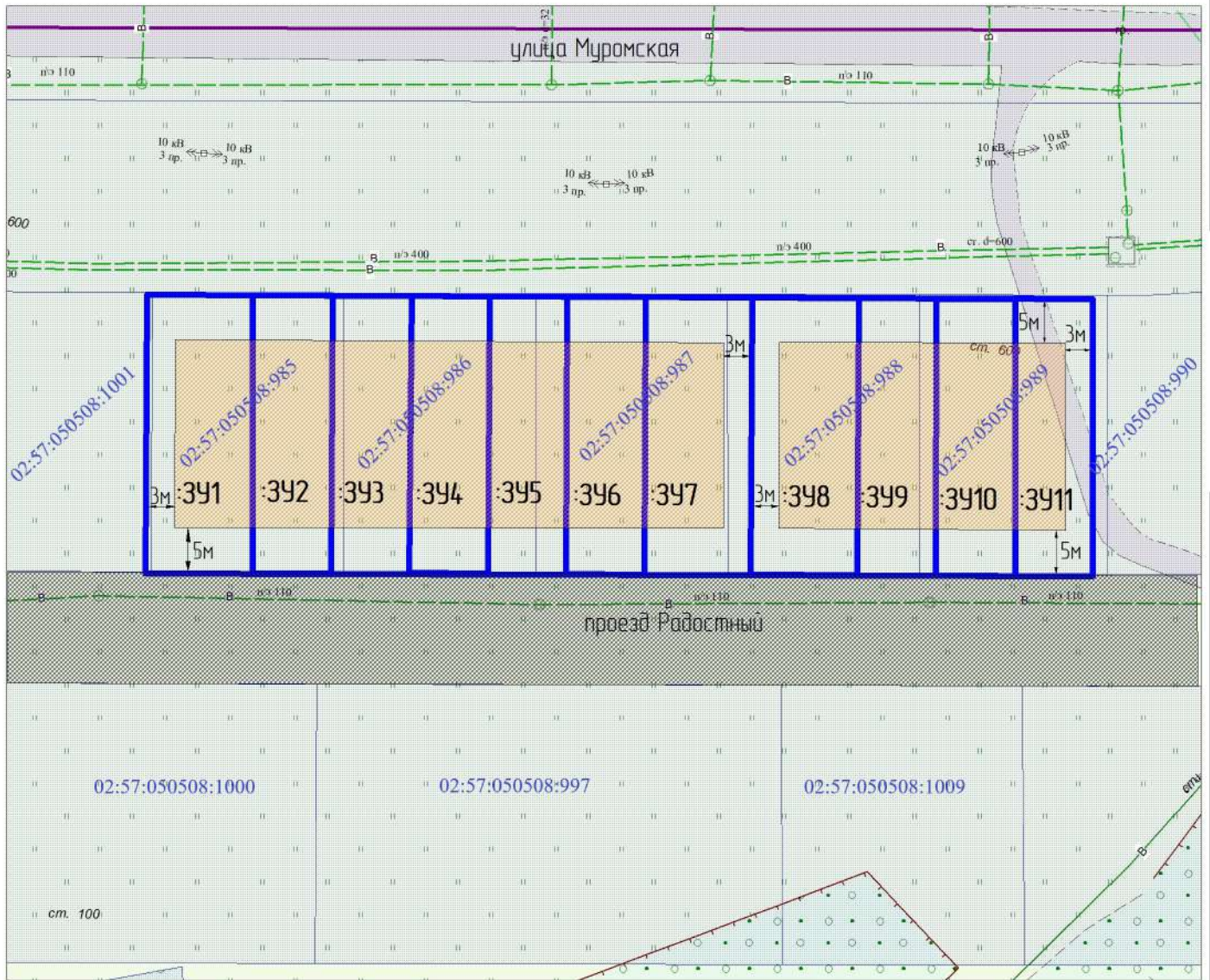
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Рассматриваемые земельные участки



					<i>065/0257-2023</i>			
					<i>Республика Башкортостан, г.о. 2.Октябрьский, 2.Октябрьский проезд Радостный</i>			
<i>Изм.</i>	<i>Кол-ч.</i>	<i>Лист № док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>	<i>Ситуационный план М 1:1500</i>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>ГИП</i>		<i>Галлямутдинов А.А.</i>		<i>04.23</i>				
<i>Провер.</i>		<i>Юсоев Е.А.</i>		<i>04.23</i>	<i>Ситуационный план М 1:1500</i>	<i>ООО "Проектно-кадастровая служба"</i>		
<i>Разраб.</i>		<i>Сахабиев Ф.Ф.</i>		<i>04.23</i>				

Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения:

- граница земельного участка по сведениям Росреестра
- 02:57:050901985 — кадастровый номер земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- 391 — условный номер образуемого земельного участка
- улица в границах красных линий
- зона допустимого размещения ОКС

Проектом предусмотрено размещение двух блокированных жилых домов по 7 и 4 блоксекции с приквартирными участками. Один дом будет размещен в границах образуемых земельных участков с условными кадастровыми номерами 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397 второй дом в границах образуемых земельных участков с условными кадастровыми номерами 398, 399, 3910, 3911.

Блокированные жилые дома с приквартирными участками будут расположены в границах зоны допустимого размещения зданий с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства.

					065/0257-2023			
					Республика Башкортостан, г.о. 2-Октябрьский, 2-Октябрьский проезд Радостный			
Изм.	Колич.	Лист № док.	Подп.	Дата	Условно разрешенный вид использования с кодом 2.3 «блокированная жилая застройка до десяти блоксекций» земельных участков с условными номерами 02:57:050508:391 – 02:57:050508:3914	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Галлямутдинов А.А.		04.23				
Провер.		Юсоев Е.А.		04.23				
Разраб.		Сахабиев Ф.Ф.		04.23				
					Ситуационный план М 1:500	ООО "Проектно-кадастровая служба"		



Условные обозначения

Сущ.	Проект	Описание
—	→	Красные линии
—	→	Отметка красной линии
—	→	Линия отступа от красной линии
—	→	Линия допустимого размещения ОКС
—	→	Объекты капитального строительства
—	→	Наименование улицы
—	→	Границы земельных участков
—	→	Границы кадастровых кварталов
—	→	Границы проектирования
—	→	Намер. лобованной линии красных линий
—	→	Объекты капитального строительства подлежащие сносу
—	→	Автомобильные дорожки
—	→	Мусорные контейнеры
—	→	Деревья
—	→	Кусты
—	→	Кустарники
—	→	Тротуар

Существующие красные линии утверждены Постановлением администрации ГО г. Октябрьский РБ №1572 от 18.04.2017 г.