



Свидетельство №СРО-П-179-12122012
от 31.05.2018

043/0257-2018 ППТ

Проект планировки территории ГО г. Октябрьский РБ, ограниченной территорией котельной №2 по адресу: ул.Садовое кольцо, д.2 (02:57:020112:805), территорией многоквартирного жилого дома по адресу: ул.Фрунзе, д.9а (02:57:020112:54), территорией детского сада №26 по адресу: ул.Комсомольская, д.20б (02:57:020112:6) для переформирования границ земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:020112:733, 02:57:020112:253, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы и изменения границ территориальных зон П и ЖС-2

Том I. Основная часть проекта планировки

Состав разделов проекта планировки территории:

Том I. Основная часть проекта планировки.

Том II. Обосновывающая часть проекта планировки

Том III. Основная часть проекта межевания территории

Том VI. Обосновывающая часть проекта межевания территории

Заместитель директора
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:



Е. А. Юсоев

г. Октябрьский, 2020 г.

Содержание тома

1.	Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории.....	2
1.1.	Технико-экономические показатели.....	2
1.1.1.	Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства.....	4
1.1.2.	Плотность застройки.....	5
1.1.3.	Определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	5
1.1.4.	Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	6
2.	Перечень графических документов.....	6

					<i>043/0257-2018 ППТ</i>			
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
<i>ГИП</i>		<i>Галлямутдинов А.А.</i>			ППТ г.о. г.Октябрьский, ограниченной территории котельной №2, территорией многоквартирного жилого дома по ул.Фрунзе №9А, территорией детского сада №26 для реформирования границ земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:020112:733 и 02:57:020112:253 и изменения границ территориальной зоны ЖС-2	<i>Лит.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Провер.</i>		<i>Юсоев Е.А.</i>				1	6	
<i>Разраб.</i>		<i>Кулешова Е.А.</i>				ООО «Проектно-кадастровая служба»		

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектом планировки территории предусмотрено:

- формирование земельного участка под МКД с условно-разрешенным видом использования – среднеэтажная жилая застройка (до 8 надземных этажей) 1351 кв.м.;
- формирование красной линии;
- изменение границ территориальных зон Ж (подзоны ЖС-2) и зоны П.

Границами проекта планировки территории, являются существующие улицы.

В соответствии со схемой градостроительного зонирования г. Октябрьского, проектируемая территория находится в территориальной зоне Ж подзоне «ЖС-2» (жилая среднеэтажная) – для размещения многоквартирных жилых домов высотой от 4 до 5 надземных этажей включая мансардный, согласно Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденных решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 29.06.2017 № 107 (с внесенными изменениями).

Территория проектируемого района расположена в центральной части г. Октябрьский. Территория расположена в границе кадастрового квартала № 02:57:020112

Проектируемая территория ограничена:

с севера – территорией котельной №2;

с востока – территорией многоквартирного жилого дома по адресу: ул.Фрунзе, д.9а;

с юга – детский садик №26;

с запада – территорией детского сада №26 по адресу: ул. Комсомольская, д.20б, кадастровый номер 02:57:020112:6.

Территория проектирования занимает 0,1351 га (1351 кв.м).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

Проектом предусмотрено получения разрешения на условно-разрешенный вид разрешенного использования – средне этажная жилая застройка до 8 надземных этажей.

1	:3У1	Средне этажная жилая застройка (до восьми надземных этажей)
---	------	---

1.1 Техничко-экономические показатели Жилой дом по ул. Комсомольская в г. Октябрьском. Основные объемно-планировочные показатели. Параметры застройки

№	Наименование	Количество	ед.изм
1	6-этажный 1-секционный кирпичный жилой дом.	1	
2	Общая площадь квартир	1153,25 (взято по типовому проекту)	м ²
3	Строительный объем здания	8064 (взято по типовому проекту)	м ³
4	Количество жителей	64 (взято из расчета 18 м ² на человека) 1153:18=64)	чел
5	Количество квартир	35	шт
	- 1 комнатных	15	шт
	- 2 комнатных	15	шт
	- 3 комнатных	5	шт

										Лист
										2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	043/0257-2018 ППТ					

6	ДП (детские площадки)	0,7х64=44,8 расчет по МНГП (фактически размещено 45)	м ²
7	ПО (площадки отдыха)	0,1х 64=6,4 расчет по МНГП (фактически размещено 7)	м ²
8	СП (спортплощадки)	2х64=128 расчет по МНГП (фактически размещено 64) 50 % принято в связи с близлежащим расположением парка «Нефтяников»	м ²
9	ХП (хозплощадки)	0,3х64=19,2 расчет по МНГП (фактически размещено 19,2)	м ²
10	Количество парковочных мест	64*295:1000 = 19 расчет по МНГП, 90% - 17, 3 гостевых. Итого - 20 по МНГП, 20 подземных.	шт.
11	Контейнеры ТБО	1 для ТБО, 1 для крупногабаритных отходов (расчет приведен ниже), 2 для раздельного сбора мусора	шт.
12	Площадь застройки	448	м ²

Расчет контейнеров ТБО:

На основании Республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Башкортостан, табл. 50, удельное накопление твердых отходов на человека в год составляет 225 кг (в том числе 73 кг крупногабаритных отходов). При расчетной численности проживающих в проектируемом жилом доме 64 человека, количество отходов в день составляет: 225 кг - 73 кг = 152 кг в день.

152 кг * 64 чел. / 365 дней = 26,6 кг в день

73 кг * 64 чел. / 365 дней = 12,8 кг в день

При условии вывоза мусора два раза в неделю и при наличии в одном контейнере не более 400 кг отходов, а емкость контейнера для крупногабаритных отходов не менее 800 кг их количество составляет:

26,6 кг в день x 7 дн. = 186,2 кг в неделю: 2 вывоза в неделю = 93,1 (1 контейнер)

12,8 кг в день x 7 дн. = 89,6 кг в неделю: 2 вывоза в неделю = 44,8 кг

Площадь контейнерной площадки по проекту планировки составляет 31,5 м², что позволяет разместить 1 контейнер ТБО, один контейнер для крупногабаритных отходов. Так же размещены контейнеры для раздельного сбора мусора (стекло, пластик, бумага). Мусорные контейнеры будут размещены за пределами формируемого земельного участка. Для удобного маневрирования мусоровоза предусмотрена разворотная площадка 16*16м.

На проектируемой территории планируется подведение сетей водопровода, теплотрасса, канализации и ЛЭП.

1.1.1. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования строительства

1. Подготовка и утверждение проекта планировки и проекта межевания территории;
2. Межевание территории;

									Лист
									3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

043/0257-2018 ППТ

1.1.2. Плотность застройки

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатель
1	Площадь проектирования	га	0,1351
2	Проектируемая плотность застройки	%	53

1.1.3. Определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом предусматривается получение разрешения на условно-разрешенный вид использования территории – среднеэтажная жилая застройка (до 8 надземных этажей) для земельного участка под строительство 6-ти этажного многоквартирного дома).

Проектом устанавливаются зоны размещения объектов капитального строительства, включая объекты улично-дорожной сети.

По правилам землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в зоне ЖС-2 на земельных участках с видом разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка (до 8 надземных этажей) отступ от границ участков 3м, отступ от красной линии по уличному фронту 6 м. Проектом предусмотрено отклонение от предельных параметров в части отступа от красной линии до 0 м (вместо 6 м по ПЗЗ).

Площадь застройки для данного вида разрешенного использования 50% проектом предусматривается площадь застройки 33 %(448 кв.м.), процент озеленения по ПЗЗ 10%, проектом предусматривается 10%.

В соответствии со ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Согласно п.8.3.9 местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 23 ноября 2017 №144 (далее – МНГП), при проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечить возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, и доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

Согласно п. 2.4.2.25 МНГП, расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений следует принимать в соответствии с таблицей 23 МНГП, при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта, кроме того, деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений (расстояние от ствола дерева до наружной стены здания, сооружения, согласно таблицы 23 МНГП – 5,0 м).

В целях соблюдения противопожарных расстояний от проезда, и зеленых насаждений, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступа от красной линии улично-дорожной сети. Проектная документация согласована с ресурсоснабжающими организациями городского округа.

Таким образом ввиду наличия характеристик, неблагоприятных для застройки, проектом предусмотрено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части уменьшения отступа от красной линии до 0 м (вместо 6 м, предусмотренных Правилами землепользования и застройки г. о. город Октябрьский РБ).

									Лист
									4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	043/0257-2018 ППТ				

В соответствии с п. 1 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 N 222, санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее – объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

В связи с наличием санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам N° 02.БЦ.01.000.Т.01184.07.19 от 24.07.2019 на проект санитарно-защитной зоны для производственной базы общества с ограниченной ответственностью “Теплоэнерго” (где указано о том, что установление санитарно-защитной зоны для промплощадки производственной базы не требуется), не противоречит действующим санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.

На проектируемой территории допустимо возведение многоэтажного жилого дома (количество этажей не более 6-ти) при соблюдении требований, предусмотренных СП 4.13130.2013 (таблица 1, минимальное расстояние между жилыми и производственными зданиями составляет 10 метров) при соблюдении класса конструктивной пожарной опасности С0 и степени огнестойкости жилого здания I с учетом того, что на производственной территории расположен металлический ангар, имеющий класс конструктивной пожарной опасности С0 и степень огнестойкости IIIa. Согласно письму от ООО «Теплоэнерго» от 16.06.2020 N°1038 металлический ангар имеет степень огнестойкости IIIa и класс конструктивной пожарной опасности С0.

Таблица 1

№	Наименование	Кв.м.	%
1	Площадь участка	1351	100
2	Площадь застройки (проектируемая)	448	33
3	Площадь элементов благоустройства	203,6	15
4	Площадь озеленения участка	135	10
5	Площадь покрытия участка	567	42

Инженерное обеспечение объекта осуществляется в соответствии с выданными эксплуатирующими организациями, техническими условиями:

Газоснабжение

Согласно техническим условиям от 04.07.2018 N° ГРО-24-9-1018 от «Газпром газораспределение Уфа» возможно подключение от подземного газопровода высокого давления Д 325 мм по ул.Фрунзе находящегося в собственности ПАО «Газпром газораспределение Уфа».

Теплоснабжение

Согласно техническим условиям от 04.07.2018 N°703 от «Теплоэнерго» предельная свободная мощность существующих сетей – 0,1 Гкал/час; Максимальная нагрузка в возможных точках подключения – 0,1 Гкал/час. Имеется необходимость увеличения диаметров существующих тепловых сетей и строительства тепловой камеры, расширения существующих тепловых камер.

Водоснабжение

Согласно техническим условиям от 20.07.2018 №678 от МУП «Октябрьсккоммунаводоканал» водоснабжение запрашиваемого участка возможно от хозяйственного водопровода D=100мм в районе жилого дома ул.Фрунзе 9а, либо от хозяйственного водопровода D=200мм по ул.Гаражная. Максимальное давление в сети в дневное время 3,5атм, в ночное 4,5атм.

Водоотведение

Водоотведение запрашиваемого участка возможно подключить к внутриквартальному коллектору D=200мм в районе ж/дома Фрунзе 9а, либо в коллектор D=300 мм по ул.Комсомольская.

Электроснабжение

Согласно техническим условиям от 03.08.2018 № И-612 от «Октябрьские электрические сети» возможно от существующих сетей АО «ОЭС» – ТП – ОЗО. При увеличении максимальной мощности имеется необходимость строительства сетей и энергопринимающих устройств.

114. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Согласно Приложению №5 местных нормативов градостроительного проектирования

№	Наименование	Название и местоположение ближайших объектов	Количество рекомендуемых мест на 64 человека
1	Дошкольное образовательное учреждение	1) Детский сад «Почемучка» ул.Комсомольская, д.20б 2) Детский сад №18 «Здоровье» ул.Комсомольская, д.21б	64*53/1000=3,4 мест. Принимаем в большую сторону 4 места
2	Общеобразовательная школа, лицей, гимназия	1)Школа №9 Ул.Комсомольская, д.20а	64*107/1000=6,8. Принимаем 7 мест
3	Стационары всех типов с вспомогательными зданиями и сооружениями	Городская больница Ул.Кувыкина, 30	64*13,47/1000=0,9 Необходима 1 койка
4	Амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры без стационара	Поликлиника №1 Ул.Гоголя, д.10 на расстоянии 600 м.	64*18,15/1000=1,2 Принимаем 2
5	Станция (подстанция) скорой помощи	ул.Кувыкина, 30 на расстоянии 4,3 км	1
6	Аптека	1)ул.Комсомольская, д.20 на расстоянии 119м	1
7	Магазин	«Апельсин» на расстоянии 414 м	1

2. Перечень графических документов.

043/0257-2018 лист 1	Чертеж планировки территории
043/0257-2018 лист 2	Чертеж планировки территории

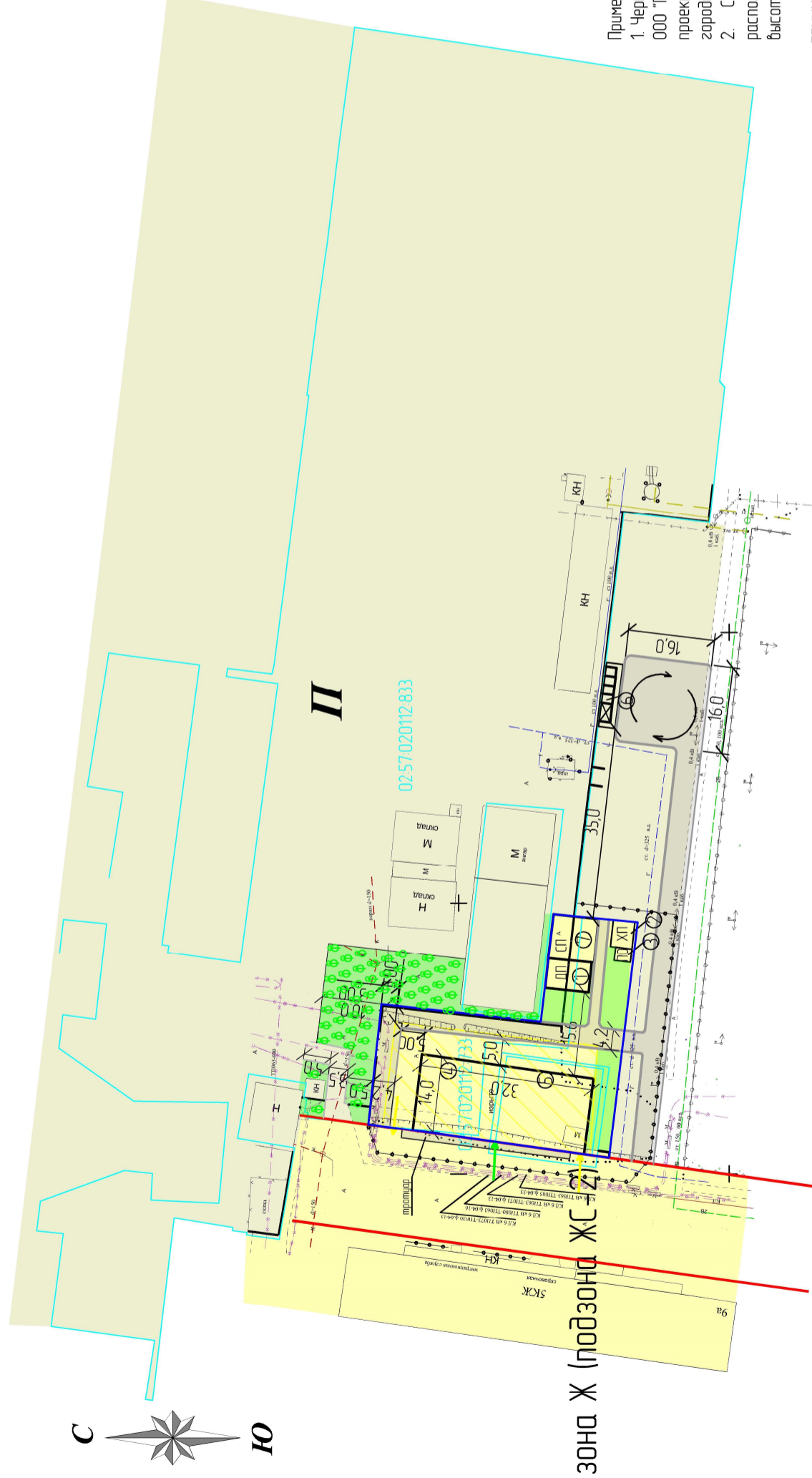
									Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	043/0257-2018 ППТ				6

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Условные обозначения

- 02:57:02:0112:733 – кадастровый номер учтенного земельного участка
- проектируемая граница земельного участка
- зона допустимого размещения ОКС (объекта капитального строительства)
- проектируемая красная линия
- граница по кадастру
- противопожарный проезд шириной 4,2м

- озеленение
- озеленение между зонами П и Ж(подзоны ЖС-2)
- градостроительная зона Ж подзона ЖС-2 (жилая среднетражная) – жилые дома высотой от четырех до пяти надземных этажей включительно
- градостроительная зона П (производственная) – Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом
- вход в подъезд
- въезд и выезд с подземного паркинга



Примечание:

1. Чертеж планировки территории разработан на топографической съемке, разработанной ООО "ПКС" в 2018 г. и в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений РБ".
2. Согласно правил землепользования и застройки 2.Октябрьский земельный участок расположен в зоне Ж подзоны (ЖС-2) – для размещения многоквартирных жилых домов высотой от 4 до 5 этажей.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ с обоснованием

1. Площадь образуемого земельного участка – 1351 кв.м.
2. Возможная площадь размещения объектов капитального строительства – 675,5 кв.м.(50%) по правилам землепользования и застройки городского округа города Октябрьский Республики Башкортостан. Проектный объект капитального строительства имеет площадь застройки 44,8 кв.м.
- 3.Площадь озеленения участка – 10 %
4. Проектом предусмотрено подземный паркинг на 20 машиномест.
5. Предусмотрено уменьшение спортивной площадки на 50% в связи с близлежащим расположением парка "Нефтяник".

Наименование	Удельные размеры площадок кв.м/чел.	
	По расчету	По проекту
Детская площадка	0,7 кв.м./чел.*64 чел. = 44,8 кв.м	45 кв.м.
Хозяйственная площадка	0,3 кв.м./чел.*64 чел. = 19,2 кв.м	19,2 кв.м.
Площадка для отдыха	0,1 кв.м./чел.*64 чел. = 6,4 кв.м	6,4 кв.м.
Площадка для стоянки автомобилей	на 1000 чел. 290 мест(90%) – 17 п.м.	20 мест
Спортивная площадка	2 кв.м./чел.*64 чел. = 128 кв.м	64 кв.м.(50%)

Намер на плане	Наименование
①	Детская площадка
②	Хозяйственная площадка
③	Площадка для отдыха
④	Площадка для стоянки автомобилей (подземная)
⑤	Многоквартирный жилой дом
⑥	Площадка для мусорных контейнеров
⑦	Спортивная площадка

043/0257-2018 ППТ

Изм.	Коллич.	Лист	№док.	Подп.	Дата
		Голландия А.А.			09.07
Пробер.		Усаев Е.А.			09.07
Разраб.		Кулешова Е.А.			09.07
Приказ Октябрьский РБ, определенной территорией кадастровый №2 по адресу ул.Савваево, д.202:57:02:0112:805), территории многоквартирного жилого дома по адресу ул.Фрунзе, д.9а(02:57:02:0112:54), территории детского сада № 26 по адресу ул.Комсомольская, д.208(02:57:02:0112:6) для реорганизации границ земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:02:0112:133, 02:57:02:0112:253, с целью исключения включения, выделов, выделения, изменения границ, чертоточности и изменения границ территориальных зон П и ЖС-2					
Стадия		Масса	Масштаб		
ППТ				1:1000	
Лист 7		Листов	8		
000 "Проектно-кадастровая служба"					

Чертеж планировки территории

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Условные обозначения

- ① - Поворотные точки формируемой красной линии
- пресекаемая красная линия
- пресекаемая граница основного земельного участка
- существующие объекты капитального строительства

Ведомость координат поворотных точек красных линий в системе МСК - 02

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	632035.31	1197328.20
2	632130.81	1197341.16
3	632129.24	1197360.55
4	632038.56	1197350.93
5	631843.20	1197321.34
6	631846.91	1197307.40
7	631915.49	1197316.70
8	631915.96	1197312.96
9	631989.20	1197322.39
10	632035.31	1197328.20



043/0257-2018 ППТ

Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	09.07	09.07	09.07	Лист 8	Листов 8	Масштаб	1:1000
ГИП			Галлямуллин А.А.						ППТ			
Проект.			Юсоев Е.А.									
Разработ.			Кулешова Е.А.									
Чертёж планировки территории										ООО "Проектно-кадастровая служба"		

Проект разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.12.2004 № 188-ФЗ "Об государственном кадастре недвижимости" и постановлением Правительства Российской Федерации от 24.12.2007 № 809 "Об утверждении правил землеустройства и кадастровых работ в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и принадлежащих к категориям земель "земли населенных пунктов" и "земли населенных пунктов" и к видам разрешенного использования "для размещения объектов капитального строительства".