



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство №СРО-П-179-12122012
от 31.05.2018

106/0257-2021 ППТ

Внесение изменений в проект планировки территории городского округа
город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной ул.Кортунова,
проспектом Ленина, улично-дорожной сетью в районе домов 7,17 в 28
микрорайоне и территорией Центра восстановительного лечения и
реабилитации

Том I. Основная часть проекта планировки территории

Состав разделов проекта планировки территории:

Том I. Основная часть проекта планировки территории

Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Исполнительный директор
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:



 Е. А. Юсаев

г. Октябрьский, 2021 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. Магазин..... | 2 |
| 1.2. | Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства..... | 2 |
| 1.2.2. | Плотность застройки..... | 3 |
| 1.2.3. | Параметры застройки территории | 4 |
| 2. | Перечень графических документов..... | 4 |

| | | | | | | | | |
|----------------|-------------|---------------------------|----------------|-------------|---|-----------------------------------|-------------|---------------|
| | | | | | <i>106/0257-2021ППТ</i> | | | |
| <i>Изм.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ докум.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> | | | | |
| <i>ГИП</i> | | <i>Галлямутдинов А.А.</i> | | | Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной ул.Кортумова, проспектом Ленина, улочно-дорожной сетью в районе домов 7,17 в 28 микрорайоне и территорией Центра восстановительного лечения и реабилитации | <i>Лит.</i> | <i>Лист</i> | <i>Листов</i> |
| <i>Провер.</i> | | <i>Юсеев Е.А.</i> | | | | 1 | 4 | |
| <i>Разраб.</i> | | <i>Кулешова Е.А.</i> | | | | ООО «Проектно-кадастровая служба» | | |

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектом планировки территории предусмотрено:

- приведение в соответствие Правилам землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и градостроительным регламентам;

- расположение парковочных мест в границах проекта планировки территории с учетом расторжения соглашения со смежным землепользователем о предоставлении земельного участка под парковку.

В данный момент процент застройки земельного участка с кадастровым номером 02:57:000000:3957 соответствует Правилам землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

Границами проекта планировки территории являются существующие улицы.

В соответствии со схемой градостроительного зонирования г. Октябрьского, проектируемая территория находится в территориальной зоне ОД (общественно-деловая) – размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, согласно Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденные решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 29.06.2017 № 107 (с внесенными изменениями).

В границах проекта планировки квартал застроен многоквартирными жилыми домами. На проектируемой территории предусматривается размещение магазина.

1.1. Техничко-экономические показатели. Магазин

| № | Наименование показателя | Ед.изм. | Количество |
|---|---------------------------------|----------------|------------|
| 1 | Площадь застройки проектируемая | кв.м. | 2217,83 |
| 2 | Общая площадь здания | кв.м. | 5284,95 |
| 3 | Строительный объем здания | м ³ | 40364,02 |
| 4 | Этажность | эт. | 3 |
| 5 | Торговая площадь | кв.м. | 3774,14 |
| 6 | Количество машиномест | шт. | 118 |

Инженерное обеспечение территории. Современное состояние.

На данный момент на территории проектирования расположен объект капитального строительства.

Инженерное обеспечение объекта будет осуществляться в соответствии с выданными эксплуатирующими организациями, техническими условиями.

Согласно техническим условиям № 11-20-164-22 от 14.07.2020г. ПАО «Газпром газораспределение Уфа» максимальная нагрузка (максимальный часовой расход газа):119,4 м³/час, объем газораспределения 229,4 тыс.м³/год. Диаметр газопровода в точке подключения 50мм. Информация о расположении точки подключения будет направлена дополнительно в соответствии п.86 Правил.

Согласно техническим условиям № 03/165 от 30.06.2020 МУП «Октябрьсккоммунводоканал» подключение объекта возможно в действующий водопровод диаметром 273мм по ул.Кортунова. Давление в сети водопровода – 2,6 атм. Водоотведение стоков возможно в действующий коллектор канализации диаметром 300мм по ул.Кортунова.

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

1-я очередь

| Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС | Описание развития территории | Примечание |
|--|------------------------------|------------|
| | | |

| | | | | | |
|--------------------------|-------------|-----------------|----------------|-------------|-------------|
| <i>106/0257-2021 ППТ</i> | | | | | <i>Лист</i> |
| <i>Изм.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ докум.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> | <i>2</i> |

| | | |
|--------|--|---|
| 1 этап | Проведение кадастровых работ | Формирование земельного участка с постановкой его на государственный кадастровый учет |
| 2 этап | Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку | |
| 3 этап | Разработка проектной документации по строительству здания, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения | |

2-я очередь

| | | |
|--------|---|--|
| 1 этап | Развитие инженерного обеспечения территории | <ul style="list-style-type: none"> - прокладка водопроводных сетей - прокладка канализационных сетей - прокладка газопроводных сетей - прокладка дождевой канализации |
| 2 этап | Строительство планируемого объекта капитального строительства и его подключение к системе инженерных коммуникаций | <p>На втором этапе освоения территории предусмотрено:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устройство капитального, асфальтового покрытия дорожного полотна на территории магазина; - строительство магазина; <p>Благоустройство территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строительство проезда на территории магазина с организацией парковочных мест и укладка дорожным плит под парковочными местами в охранной зоне теплосети; - организация озелененной территории; - подключение к системе инженерных коммуникаций. |
| 3 этап | Ввод объекта капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию | |

1.2.2. Плотность застройки

| № п/п | Наименование | Единица измерения | Показатель |
|-------|-----------------------------------|-------------------|------------|
| 1 | Площадь проектирования | га | 0,6509 |
| 2 | Проектируемая плотность застройки | % | 40 |

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|-------------------|------|
| | | | | | 106/0257-2021 ППТ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 3 |

12.3. Параметры застройки территории

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 ОД на земельных участках с видом разрешенного использования магазины отступ от границ участков 3 м, отступ от красной линии по уличному фронту 6 м.

Площадь застройки для данного вида разрешенного использования составляет 40%, процент озеленения по ПЗЗ 20%, что составляет 1302 кв.м. Необходимо получить отклонение от предельных параметров в части уменьшения процента озеленения до 0,38% земельного участка. Озеленение размещено вокруг проектируемого магазина, на городских землях согласно приказу о предоставлении земельного участка под элементы благоустройства, параллельно улице Кортюнова и проспекта Ленина. Так же на смежных земельных участках с кадастровыми номерами 02:57:000000:3398 и 02:57:020601:76 по контурам вышеупомянутых земельных участков будут размещены низкорослые деревья и газонная трава, общей площадью 168 кв.м. согласно согласия смежных землепользователей от 15.08.2021г. и 25.08.2021г. Дополнительно предусмотрено вертикальное озеленение на стенах строящегося объекта, которое будет составлять дополнительно 90 м². Так же имеется существующие городские элементы озеленения вдоль проспекта Ленина в виде высокорослых деревьев и газонной травы, общей площадью 851 кв.м. Все вышеупомянутые мероприятия компенсируют отсутствие нормативного озеленения на территории магазина и не ухудшит экологическую ситуацию на территории проектирования.

В пределах проектируемой территории будет размещено 118 парковочных мест. Парковочные места в количестве 70 шт. которые ранее были предоставлены от Рейнгард Тамары Федоровны и Шайхлисламова Муфаздала Габделхаковича по договору безвозмездного срочного пользования земельным участком с кадастровым номером 02:57:020601:832 по адресу: РБ, г.Октябрьский, 28 мкр, в районе дома №7, площадью 1450 кв.м. под парковочные места был расторгнут (соглашение о расторжении д/н от 02.08.2021), в связи с чем появилась необходимость нормативного размещения парковочных мест на территории проектирования. В связи с тем, что на проектируемой территории объект недвижимости уже возведен более чем на 90 процентов, а также имеется разрешение на строительство (№02 RU 03304-000-58-2020 от 09.11.2020) и пройдена негосударственная экспертиза проектной документации «Магазин по реализации фермерской продукции», было принято решение о вынужденном уменьшении процента озеленения на земельном участке, расположенном по адресу РБ г. Октябрьский пр. Ленина, 60, а также размещение парковочных мест на территории г.о. город Октябрьский согласно протоколу заседания городской комиссии по обеспечению безопасности №76 от 30.08.2021г.

Таблица 1

| № | Наименование | Кв.м. | % |
|---|-----------------------------------|--------|------|
| 1 | Площадь участка | 6509 | 100 |
| 2 | Площадь застройки | 2217,8 | 34 |
| 3 | Площадь, занимаемая парковками | 904,4 | 13,9 |
| 4 | Площадь элементов благоустройства | 355 | 5,3 |
| 5 | Площадь озеленения участка | 24,0 | 0,38 |
| 6 | Площадь покрытия участка | 3109,1 | 47,8 |

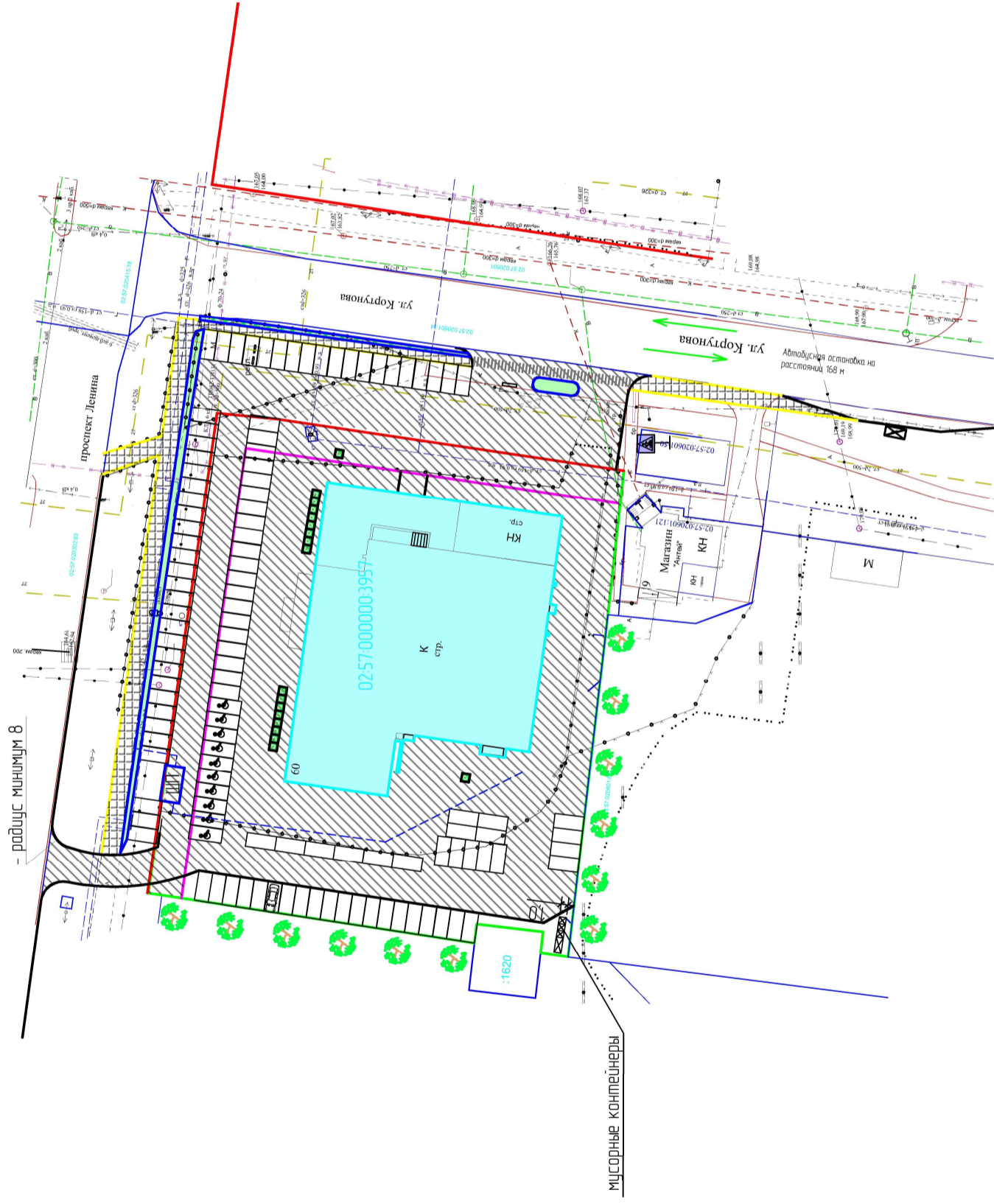
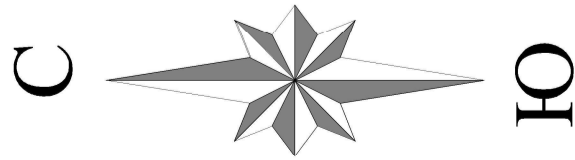
2. Перечень графических документов.

| | |
|----------------------|------------------------------|
| 106/0257-2021 лист 1 | Чертеж планировки территории |
|----------------------|------------------------------|

| | | | | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|--|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | | | | 4 |

106/0257-2021 ППТ

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения

- линия отступа от красной линии (6м по ПЗЗ)
- красная линия, утвержденная постановлением администрации № 84,7 от 24.03.2021 и постановлением администрации от 27.12.2018 №5572

- существующая граница земельного участка
- граница го кадастру

- кадастровый номер земельного участка
02:57:0000000:3957
- граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- бетонные ограждения

- проезд по территории магазина

- озеленение (низкорослые деревья)
- озеленение (кустарники)

- парковочные места

- озеленение

- мусорные контейнеры

- клумбы

Примечание: Высота кустарников и высокорослых деревьев на охранной зоне газопровода запрещена

Примечание:

1. Чертеж разработан на топографической съемке МБУ "УКС" 2020 года.
2. Вид разрешенного использования земельного участка - магазины (4.4. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.);

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- Площадь земельного участка - 6509 кв.м. - 100 % (0,65 га)
- Планируемая площадь застройки участка - 2217,83 кв.м. - 34 % (соответствует ПЗЗ).
- Площадь озеленения участка - 24,7 кв.м. - 0,38 % (20% по ПЗЗ)

| | | | |
|---|------------------|-------|--------|
| 106/0257-2021 ППТ | | | |
| Внесение изменений в проектно документацию по планировке территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной ул.Картунова, проспектом /Ленина, ул.Ичино-дорожной семьё в районе домов 7,17 в 28 микрорайоне и территории Центра восстановления детского лечения и реабилитации | | | |
| Изм. | Коллич. | Лист | №док. |
| ГМП | Галимуллина А.А. | Подп. | Дата |
| Проект | Юсаев Е.А. | | 2008 |
| Разраб. | Кулишова Е.А. | | 2008 |
| Основная часть проекта планировки территории | | | |
| Чертеж планировки территории | | Лист | Листов |
| М 1:1000 | | ППТ | 5 |
| 000 "Проектно-кадастровая служба" | | | |