



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ  
СЛУЖБА

Приложение № 1  
Утвержден постановлением  
администрации городского округа  
город Октябрьский Республики  
Башкортостан  
от " " 2020 №

Свидетельство №СРО-П-179-12122012  
от 31.05.2018

083/0257-2019 ППТ

Проект планировки территории ГО г. Октябрьский РБ, территории  
ограниченной улицей Кувькина – улицей Чкалова – проспектом Ленина  
откорректированный по результатам публичных слушаний, состоявшихся  
29.10.2019г.

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. Юсеев

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. Объект общественного питания.....	2
1.1.1.	Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства.....	3
1.1.2.	Плотность застройки.....	3
1.1.3.	Определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	3
1.2.	Технико-экономические показатели. Жилой дом по ул. Кувыкина в г. Октябрьском. Основные объемно-планировочные показатели. Параметры застройки.....	4
1.2.1.	Плотность застройки.....	5
1.2.2.	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.....	5
1.2.3.	Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства.....	6
1.2.4.	Определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	6
2.	Перечень графических документов.....	6

					<i>083/0257-2019ПТТ</i>			
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	Проектная документация по планировке территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, территории, ограниченной улицей Кувыкина – улицей Чкалова – проспектом Ленина	<i>Лит.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>ГИП</i>		<i>Галлямутдинов А.А.</i>					1	6
<i>Провер.</i>		<i>Юсеев Е.А.</i>						
<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 для размещения объекта общественного питания 2503 кв.м.;
- формирование земельных участков под благоустройство территории 2056 кв.м и 306 кв.м.;
- формирование земельного участка под МКД с условно-разрешенным видом использования – среднеэтажная жилая застройка (до 5 надземных этажей) 4012 кв.м.
- формирование красной линии.

Границами проекта планировки территории, являются существующие улицы.

В соответствии со схемой градостроительного зонирования г. Октябрьского, проектируемая территория находится в территориальной зоне Ж подзоне «ЖС-3» (жилая среднеэтажная) – для размещения многоквартирных жилых домов высотой от 6 до 8 этажей, 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 существующая застройка представлена: с востока, запада и севера жилая многоквартирная застройка, с юга – индивидуальные жилые дома.

### 1.1. Техничко-экономические показатели Объекта общественного питания

№	Наименование показателя	Ед.изм.	Количество
1	Площадь застройки	кв.м.	322
2	Емкость зала	чел.	70
3	Общая площадь здания	кв.м.	584
4	Этажность	эт.	2
5	Количество машиномест	шт.	12

### Инженерное обеспечение территории. Современное состояние.

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

- теплоснабжение объекта общественного питания возможно от существующих трубопроводов тепловых сетей. Необходимо в точке подключения произвести строительство тепловой камеры с установкой стальной запорной арматуры (ТО № 1628 от 04.10.2019г).

Обеспечение объекта общественного питания линиями электроснабжения и газопровода предусмотрено после строительства объекта капитального строительства (ТО № от 13.08.2019 № И-689, от 03.10.2019 № И-852)

Предусматривается вынос коммуникаций за пределы образуемого земельного участка:

- водопровод (протяженность 67 м);
- теплопровод (протяженностью 83 м);
- электросеть (протяженностью 27 м).

									Лист
									2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	083/0257-2019 ППТ				

**1.1.1. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства**<sup>3.3</sup>

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

**1.1.2. Плотность застройки**<sup>3.2</sup>

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатель
1	Площадь проектирования	га	0,4559
2	Проектируемая плотность застройки	%	7

**1.1.3. Определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

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

Площадь застройки для данного вида разрешенного использования 40% проектом предусматривается площадь застройки 13 % (322 кв.м), процент озеленения по ПЗЗ 20%, проектом предусматривается 20%.

**1.2 Техничко-экономические показатели**  
**Жилой дом по ул. Кувыкина в г. Октябрьском.**  
**Основные объемно-планировочные показатели.**  
**Параметры застройки<sup>3,2</sup>**

№	Наименование	Количество	ед.изм
1	5-этажный 1-секционный кирпичный жилой дом.	1	
2	Общая площадь квартир	2500 (взято по типовому проекту)	м <sup>2</sup>
3	Строительный объем здания	10 831 (взято по типовому проекту)	м <sup>3</sup>
4	Количество жителей	84 (взято из расчета 30 м <sup>2</sup> на человека) 2500:30=84)	чел
5	Количество квартир	50	шт
	- 1 комнатных	20	шт
	- 2 комнатных	20	шт
	- 3 комнатных	10	шт
6	ДП (детские площадки)	0,7х84=58,8 расчет по МНГП (фактически размещено 106)	м <sup>2</sup>
7	ПО (площадки отдыха)	0,1х 84=8,4 расчет по МНГП (фактически размещено 30)	м <sup>2</sup>
8	СП (спортплощадки)	2х84=168 расчет по МНГП (фактически размещено 172)	м <sup>2</sup>
9	ХП (хозплощадки)	0,3х84=25,2 расчет по МНГП (фактически размещено 25,8)	м <sup>2</sup>
10	Количество парковочных мест	84 * 295 : 1000 = 25 расчет по МНГП, 90% - 23, 10 гостевых. Итого - 33 по МНГП, фактически размещено 33.	шт.
11	Контейнеры ТБО	3 (расчет приведен ниже)	шт.
12	Площадь застройки	853	м <sup>2</sup>

**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 84 человека, количество отходов в день составляет:

225 кг - 73 кг = 152 кг в день.

152 кг \* 84 чел. / 365 дней = 35 кг в день

73 кг \* 84 чел. / 365 дней = 16,8 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:

35 кг в день x 7 дн. = 245 кг в неделю: 2 вывоза в неделю = 122,5 (1 контейнер)

16,8 кг в день x 7 дн. = 117,6 кг в неделю: 2 вывоза в неделю = 58,8 кг

Площадь одной контейнерной площадки по проекту планировки составляет 25 м<sup>2</sup>, что позволяет разместить 3 контейнера ТБО 1х1м. для раздельного сбора мусора и один контейнер для крупногабаритных отходов.

Коммуникации, проходящие по данной территории, необходимо вынести.

						Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

083/0257-2019 ППТ

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

### 1.2.1. Плотность застройки<sup>3,2</sup>

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатель
1	Площадь проектирования	га	0,4404
2	Проектируемая плотность застройки	%	19,3

### 1.2.2. 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<sup>3,2</sup>

Согласно Приложению №5 местных нормативов градостроительного проектирования

№	Наименование	Название и местоположение ближайших объектов	Количество рекомендуемых мест на 84 человек
1	Дошкольное образовательное учреждение	1) Детский сад «Лейсан» ул.Кувькина, д.47 2) Детский сад № 14 ул. Кувькина, д.18А	5 (из расчета 53 места на 1000 чел.) $84 * 53 : 1000 = 5$ мест
2	Общеобразовательная школа, лицей, гимназия	1)СОШ №10 Ул.Островского, д.59 2)Школа №8 25 мкр.	9 (из расчета 107 мест на 1000 чел.) $84 * 107 : 1000 = 9$ мест
3	Стационары всех типов с вспомогательными зданиями и сооружениями	Городская больница Ул.Кувькина, 30 на расстоянии 375 м	2 койки (из расчета 13,47 на 1000 чел.) $84 * 13,47 : 1000 = 1,13$ койки. Взято в сторону увеличения.
4	Амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры без стационара	Поликлиника №1 Ул.Гаголя, д.10 на расстоянии 1,4 км.	2 (из расчета 18,15 на 1000 чел.) $84 * 18,15 : 1000 = 1,5$ мест
5	Станция (подстанция) скорой помощи	ул.Кувькина, 30 на расстоянии 375 м	1
6	Аптека	1)пр.Ленина , д.41 «Фарленд» на расстоянии 479 м 2)ул.Академика Королева, д.11 «Вита-Экспресс» на расстоянии 943 м	1
7	Торговые центры	«Плаза» на расстоянии 715м	1

### 1.2.3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства<sup>3,3</sup>

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

						083/0257-2019 ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			5

## 2. Межевание территории;

### 1.2.4. Определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом предусматривается получение разрешения на условно-разрешенный вид использования территории – среднеэтажная жилая застройка (до 5 надземных этажей) для земельного участка под строительство 5-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-3 на земельных участках с видом разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка (до 5 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 5 м (вместо 6 м по ПЗЗ).

Площадь застройки для данного вида разрешенного использования 50% проектом предусматривается площадь застройки 21,3 %(853 кв.м.), процент озеленения по ПЗЗ 10%, проектом предусматривается 30%.

Таблица 1

№	Наименование	Кв.м.	%
1	Площадь участка	4012	100
2	Площадь застройки	853	21,3
3	Площадь, занимаемая парковками	464	11,6
4	Площадь элементов благоустройства	333	8,3
5	Площадь озеленения участка	1200	30
6	Площадь покрытия участка	1162	28,8

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

- Водоснабжение возможно от внутриквартального водопровода Д=200мм, проходящего по ул.Кувыкина до проспекта Ленина, либо от водопровода Д=200мм по ул.Кувыкина (ТО № 1129 от 03.10.2019г.);

- Водоотведение стоков возможно в уличный канализационный коллектор Д=300мм по ул.Кувыкина;

- Теплоснабжение возможно от существующих трубопроводов тепловых сетей. Необходимо в точке подключения произвести строительство тепловой камеры с установкой стальной запорной арматуры. (ТО № 1629 от 04.10.2019г).

Обеспечение многоквартирного жилого дома линиями электроснабжения и газопровода предусмотрено после строительства объекта капитального строительства (ТО № от13.08.2019 № И-859)

Предусматривается вынос коммуникаций за пределы образуемого земельного участка:

- водопровод (протяженность 85 м);
- теплопровод (протяженностью 72 м);
- электросеть (протяженностью 160 м);
- канализацию (протяженностью 10 м);
- газопровод (протяженностью 83 м).

Предусматривается вырубка деревьев на территории будущего многоквартирного дома.

## 2. Перечень графических документов.

083/0257-2019 лист 1

Чертеж планировки территории

									Лист
									6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

083/0257-2019 ППТ