



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство №СРО-П-179-12122012
от 29.08.2022

003-0257-2023

Обоснование изменения разрешенного использования на условно
разрешенный вид использования земельного участка
расположенного по адресу: Республика Башкортостан, город
Октябрьский, ул. Школьная, д. 1 а

Исполнительный директор
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:

Е.А. Юсеев

г. Октябрьский, 2023 г.

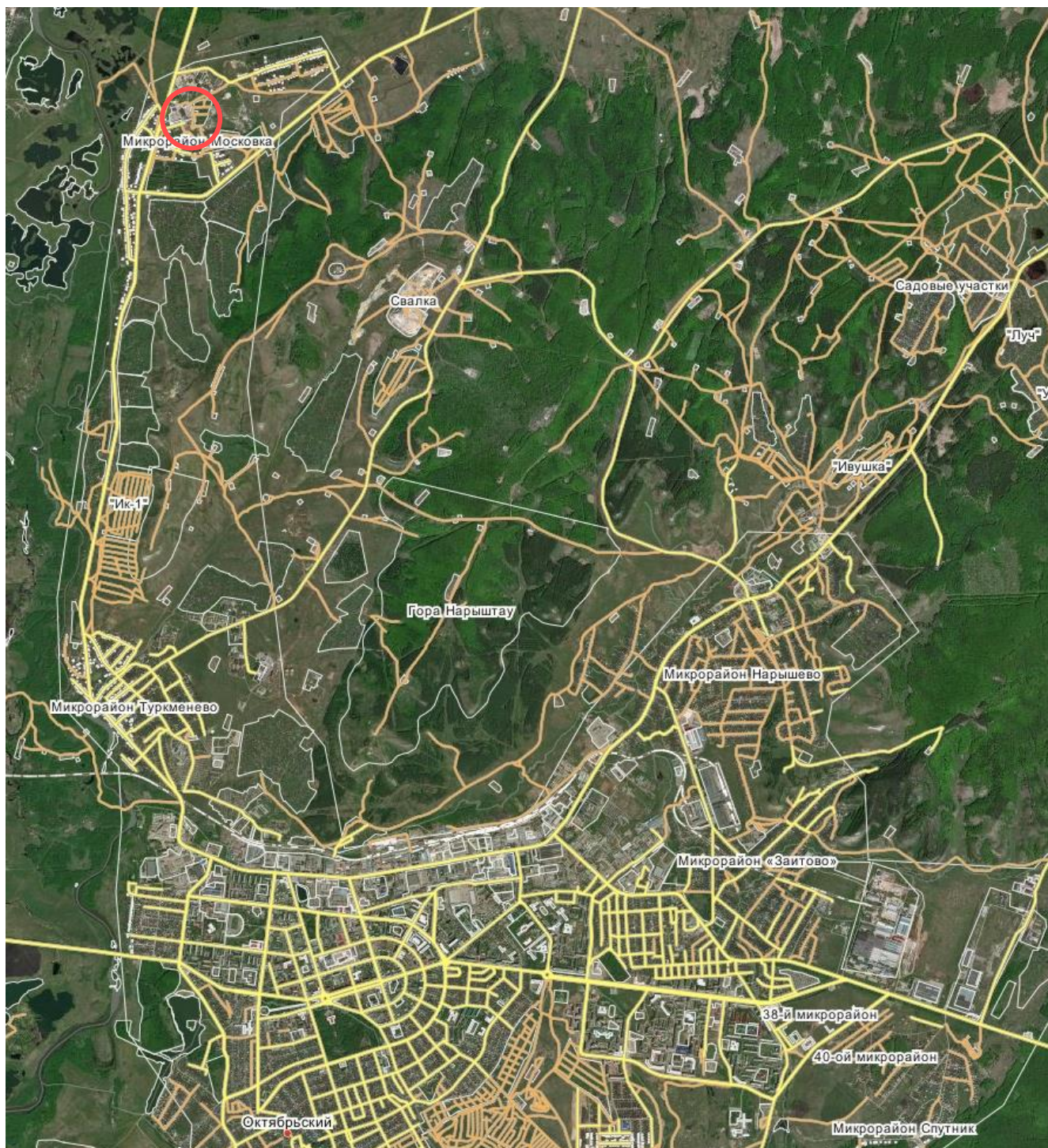
Содержание тома

1.	Пояснительная записка.....	3
2.	Исходная документация.....	3
3.	Местоположение и характеристика существующего земельного участка и объекта капитального строительства.....	3
4.	Проектное решение	6
5.	Список приложений.....	11

					<i>003-0257-2023</i>			
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
<i>ГИП</i>		<i>Галлямутдинов А.А.</i>			Обоснование изменения разрешенного использования на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, город Октябрьский, ул. Школьная, д. 1 а	<i>Лит.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Провер.</i>		<i>Юсоев Е.А.</i>				2		
<i>Разраб.</i>		<i>Галлямутдинов И.А.</i>				ООО «Проектно-кадастровая служба»		

робым номером 02:57:040206:15 (восточная сторона «Доступ №2») и земель, права собственности которых не разграничены (западная сторона «Доступ №1»).

Адрес: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1 а.



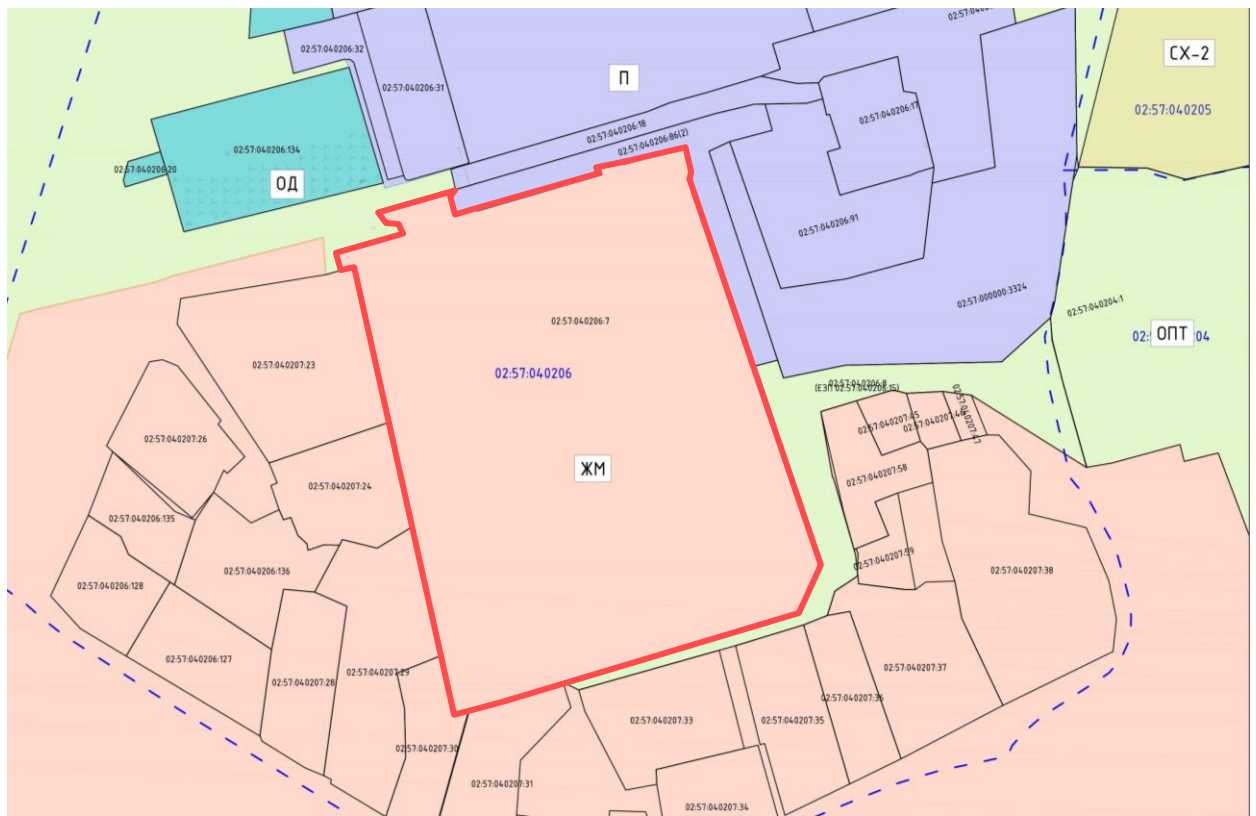
В соответствии с картой Градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г. Октябрьский рассматриваемый земельный участок расположен в Территориальной зоне – «Ж», в подзоне застройки малоэтажными жилыми домами «ЖМ».

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

003-0257-2023

Лист

4



Характеристика существующего земельного участка с КН 02:57:04:0206:7

Земельный участок с кадастровым номером 02:57:04:0206:7 на момент разработки проектного обоснования находится в собственности у ООО «Маури-Сервис» ИНН 0265029904 (Собственность № 02:57:04:0206:7-02/114/2018-5 от 19.02.2018).

Площадь земельного участка – 15955 кв.м.

Дата постановки на кадастровый учет – 20.01.2004 г.

Разрешенное использование земельного участка – «Для ведения предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции»

Характеристика объекта капитального строительства на земельном участке с КН 02:57:04:0206:7

Кадастровые номера объектов недвижимости, которые расположены в пределах существующего земельного участка: 02:57:04:0206:54, 02:57:04:0206:55, 02:57:04:0206:60, 02:57:04:0206:58, 02:57:04:0206:57, 02:57:04:0206:56, 02:57:04:0206:53, 02:57:04:0206:59, 02:57:04:0206:101

Все объекты капитального строительства находящихся в пределах границ земельного участка, согласно выписке из ЕГРН и топографической съемке, собственник обязуется произвести снос существующих объектов и ликвидацию мусора своими силами.

					003-0257-2023				Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				5	

4. Проектное решение

Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Планировочная территория разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана города Октябрьского, правил землепользования и застройки города и др. исходных данных.

Технико-экономические показатели планируемого объекта капитального строительства с разрешенным использованием: «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 02:57:04:0206:7

№	Наименование показателя	Количество по проекту	ед.изм.
1	Площадь земельного участка	15955 (100%)	м ²
	из них:		
	- площадь озеленения	5046 (31,6%)	м ²
	- площадь застройки	3016 (18,9%)	м ²
	- асфальтовое покрытие	5890 (36,9%)	м ²
	- тротуары	1400 (8,8%)	м ²
	- спортивная площадка -	224 (1,4%)	м ²
	- детская игровая площадка -	165 (1%)	м ²
	- площадка отдыха	52 (0,3%)	м ²
	- хозяйственная площадка	38,6 (0,2%)	м ²
	- иное	123,4 (0,9%)	м ²
2	Максимальное кол-во надземных этажей	3	этаж
3	Максимально допустимая площадь объекта	≈6663	м ²
4	Кол-во проживающих из расчета 30 кв.м. на 1-го человека	222	чел.
5	Площадь и количество квартир:		
	больше 40 кв.м.	78	квартир
	меньше 40 кв.м	78	квартир
	Общее кол-во квартир	156	квартир
6	Детские площадки (ДП):		
	- согласно МНГП ¹	155,4 (на 222 чел.)	м ²
	- по проекту	165 (на 222 чел.)	м ²
7	Спортивные площадки (СП):		
	- согласно МНГП	222 (на 222 чел.)	м ²
	- по проекту	224 (на 222 чел.)	м ²
8	Площадки отдыха (ПО):		
	- согласно МНГП	13,3 (на 222 чел.)	м ²
	- по проекту	38,6 (на 222 чел.)	м ²
9	Хозяйственная площадка (ХП):		
	- согласно МНГП	22,2 (на 222 чел.)	м ²
	- по проекту	19,4 (ТБО) + 19,2 (КГО) = 38,6 (на 222 чел.)	м ²

Расчет парковочных мест для транспортных средств инвалидов

Расчет парковочных мест для транспортных средств инвалидов выполнено согласно подпункта 5.2.1 пункта 5.2 раздела 5 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

На всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с заборитами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа:

- до 100 включительно 5%, но не менее одного места;
- от 101 до 200 включительно 5 мест и дополнительно 3% числа мест свыше 100;
- от 201 до 500 включительно 8 мест и дополнительно 2% числа мест свыше 200;
- 501 и более 14 мест и дополнительно 1% числа мест свыше 500.

Общее количество парковочных мест для транспортных средств инвалидов

$187 \text{ м/м} * 0,10 = 18,7 \text{ м/м}$ (округляем до 19), из них:

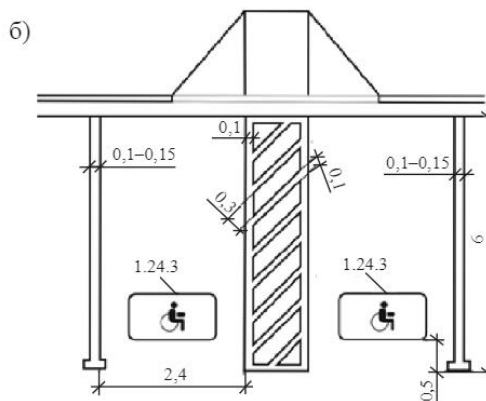
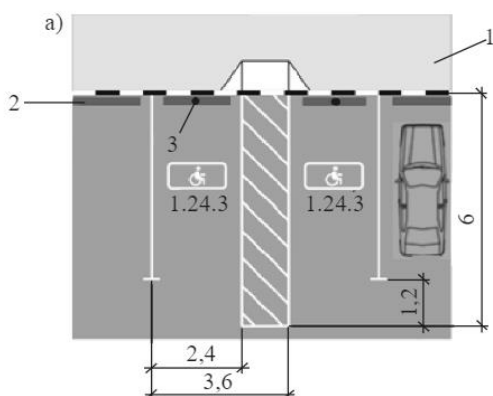
- для инвалидов передвигающиеся на спец. транспортных средствах, в том числе передвигающихся на креслах-колясках $87 \text{ м/м} * 0,03$ (3% числа мест свыше 100) = 2,61 м/м (округляем до 3) + 5 м/м (5% до 100 м/м включительно) = 8 м/м;

- для людей с инвалидностью $19 \text{ м/м} - 8 \text{ м/м} = 11 \text{ м/м}$;

Для людей с инвалидностью проектом были предусмотрены парковочные места стандартного размера - 2,5 м x 5 м, а для маломобильных групп населения (передвигающиеся на креслах-колясках) согласно подпункта 5.2.1 и 5.2.4 пункта 5.2 раздела 5 СП 59.13330.2020 предусмотрены увеличенные парковочные места с размерами - 6,0м x 3,6м.

Так же согласно подпункта 5.2.4 пункта 5.2 раздела 5 СП 59.13330.2020 и пункта 8.7 ОДМ 218.2.007-2011 ФДА «РОСАВТОДОР» предусмотренные парковочные места для маломобильных групп населения (передвигающиеся на креслах-колясках) были объединенные.

Пример:



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

003-0257-2023

Лист

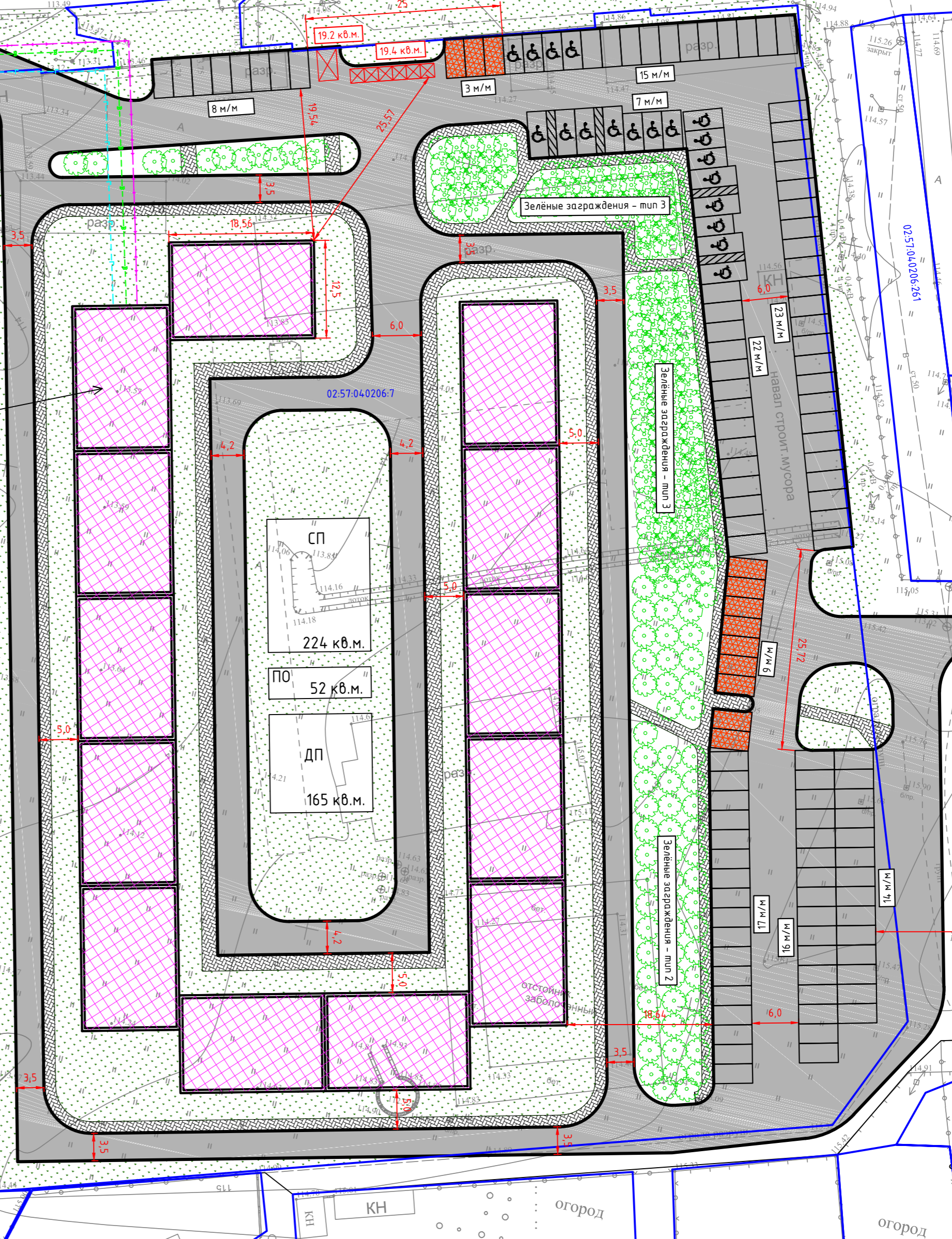
9

Планируемая площадь застройки объекта капитального строительства – 3016 кв.м.
 Планируемое кол-во населения – 222 чел. из расчета 30 кв.м. на 1-го человека.
 Согласно местных нормативов градостроительного проектирования на 222 человек должно быть организовано след. объекты:
 - детская площадка по МНГП 222*0,7 = 155,4 кв.м (проектном предусмотрено – 165 кв.м);
 - спортивная площадка по МНГП 222*1 = 222 кв.м (проектном предусмотрено – 224 кв.м);
 - хозяйственная площадка по МНГП 222*0,06 = 13,3 кв.м (проектном предусмотрено – 38,6 кв.м);
 - площадка отдыха по МНГП 222*0,1 = 22,2 кв.м (проектном предусмотрено – 52 кв.м).
 Планируемое кол-во парковочных мест на проектируемой территории 122 м/м (в т.ч. 19 шт. для МГН) + 65 парковочных мест в пределах доступности – 800 м.
 Планируемое кол-во гостевых парковочных мест – 12 м/м.
 Планируемое кол-во парковочных мест из расчета количества квартир = 156 / 1,2 м/м на квартиру = 187 м/м (согласно п.3.5.54 МНГП).
 Общее количество парковочных мест в пределах существующего земельного участка с кадастровым номером 02:57:04:0206:7 – 134 м/м (122+12).
 Примечание:
 Из 156 квартир у 50 % квартир площадь составляет > 40 кв.м, а у остальных 50 % квартир площадь составляет < 40 кв.м.

Примечание:
 На чертеже предусмотрен коридор возможного размещения и прокладки коммуникаций инженерных сетей. Текущее проектное решение не обязует собственника производить прокладку инженерных сетей именно таким способом, как изображено на чертеже. Собственник имеет право проложить коммуникации любым другим способом на основании разработанной проектной документации на проектируемый объект капитального строительства "Многоквартирный жилой дом", с указанием в графической части проекта местоположения размещения проектируемых инженерных сетей, при условии соблюдения нормативных документов по прокладке линейных объектов.

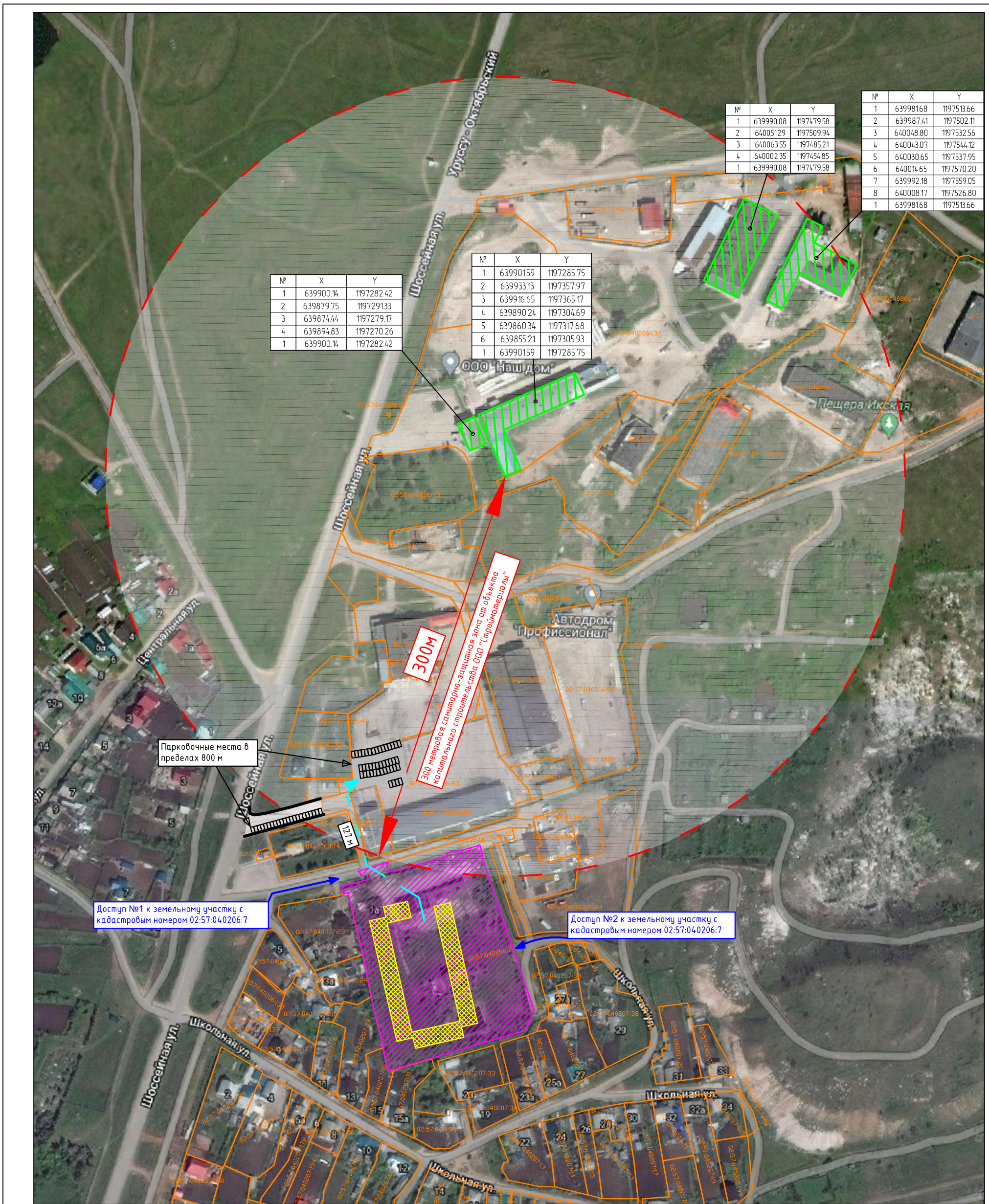
- кадастровые границы земельного участка
- 02:57:020601:114.4 — кадастровый номер земельного участка
- планируемый объект капитального строительства 4 этажа (включая мансардный)
- асфальтовое покрытие
- тротуар
- деревья средней высоты
- территории благоустройства
- границы СЗЗ 000 "Стройматериалы"

- Условные обозначения:
- парковочные места для МГН (маломобильные группы населения)
 - парковочные места для инвалидов
 - парковочные места
 - гостевые парковочные места
 - контейнеры ТКО
 - контейнеры КГО (крупногабаритные отходы)
 - ось проектируемого электрического кабеля
 - ось проектируемого водопровода
 - ось проектируемого газопровода
 - водопровод
 - газопровод
 - канализация
 - высоковольтный кабель
 - низковольтный кабель
 - низковольтный кабель связи
 - коммуникации существующие
 - с бордюром
 - без бордюра
 - дорога существующая



003-0257-2023			
Обоснование смены разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, город Октябрьский, ул. Школьная, д. 1 а			
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подп.
ГИП	Галимулдинов А.А.		
Разработал	Галимулдинов И.А.		
Проверил	Юсаев Е.А.		
Утв.			
Схема планировочной организации			Лист 1 из 1
			000 "ПКС"

Масштаб 1:500



№	X	Y
1	639900.08	1197479.58
2	64005129	1197509.94
3	64006355	1197485.21
4	640002.35	1197454.85
1	639990.08	1197479.58

№	X	Y
1	63998168	1197513.66
2	63998741	1197502.11
3	64004880	1197532.56
4	64004307	1197544.12
5	64003065	1197537.95
6	64001465	1197570.20
7	63999218	1197559.05
8	64000817	1197526.80
1	63998168	1197513.66

№	X	Y
1	639900.14	1197282.42
2	639879.75	1197291.33
3	639874.44	1197279.17
4	639894.83	1197270.26
1	639900.14	1197282.42

№	X	Y
1	63990159	1197285.75
2	639933.13	1197357.97
3	639916.65	1197365.17
4	639890.24	1197304.69
5	639860.34	1197317.68
6	639855.21	1197305.93
1	63990159	1197285.75

300М
300 метровая санитарно-защитная зона от объекта капитального строительства ООО "Стройматериалы"

Парковочные места в пределах 800 м

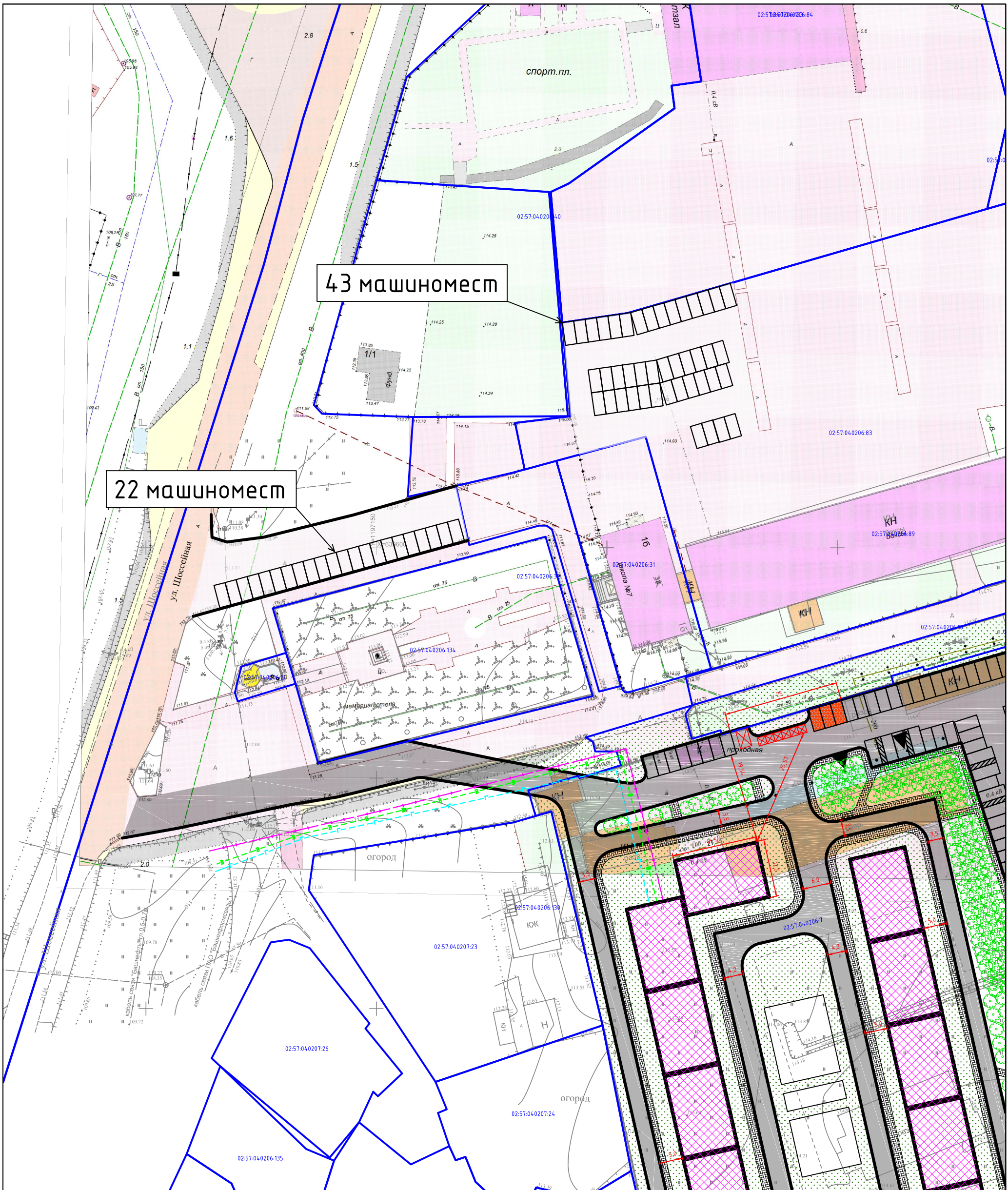
Доступ №1 к земельному участку с кадастровым номером 02:57:04:0206:7

Доступ №2 к земельному участку с кадастровым номером 02:57:04:0206:7

Условные обозначения:

- кадастровые границы земельного участка
- 02:57:020601:1144 - кадастровый номер земельного участка
- проектируемый земельный участок
- планируемый объект капитального строительства
- границы СЗЗ ООО "Стройматериалы"
- существующие объекты капитального строительства ООО "Стройматериалы"
- парковочные места

					003-0257-2023			
					Обоснование смены разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, город Октябрьский, ул. Школьная, д. 1 а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия п	Лист 1	Листов 1
ГИП								
Разработал								
Проверил						Обзорная схема		
Утв.						ООО "ПКС"		



Размещение недостающих парковочных мест для строящего многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу ул. Школьная, 1а

					003-0257-2023			
					Обоснование смены разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, город Октябрьский, ул. Школьная, д. 1а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Галлямутдинов А.А.		<i>[Signature]</i>		п	1	1
	Разработал	Галлямутдинов И.А.		<i>[Signature]</i>				
	Проверил	Юсаев Е.А.		<i>[Signature]</i>				
Утв.						ООО "ПКС"		
Схема расположения недостающих парковочных мест в пределах пешеходной доступности - 800 м								

