



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство №СРО-П-179-12122012  
от 29.08.2022

076/0257-2022

Проект планировки территории «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Ленина, ул. Шашина, Московским проспектом, ул. Закирова городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан»

Том I. Основная часть проекта планировки территории

Состав разделов проекта планировки территории:

Том I. Основная часть проекта планировки территории

Том II. Обосновывающая часть проекта планировки территории

Исполнительный директор  
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:



Е.А. Юсеев

г. Октябрьский, 2023 г.

## Содержание тома

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.    | Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры..... | 3 |
| 1.1   | Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3 |
| 2.    | Характеристики объектов капитального строительства.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4 |
| 2.1   | Объекты жилого назначения.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4 |
| 2.2   | Объекты производственного назначения.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4 |
| 2.3   | Объекты общественно-делового назначения.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4 |
| 2.4   | Объекты социальной инфраструктуры.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4 |
| 2.5   | Объекты иного назначения.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5 |
| 2.6   | Объекты коммунальной инфраструктуры.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5 |
| 2.6.1 | Водоснабжение.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5 |
| 2.6.2 | Канализация.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5 |
| 2.6.3 | Теплоснабжение.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5 |
| 2.6.4 | Электроснабжение.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5 |
| 2.6.5 | Газоснабжение.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5 |
| 2.6.6 | Связь.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6 |
| 2.7   | Объекты транспортной инфраструктуры.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6 |
| 3.    | Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....                                                                                                                            | 6 |
| 4.    | Перечень графических документов.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6 |

|         |      |                    |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |      |        |
|---------|------|--------------------|---------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|--------|
|         |      |                    |         |      | <i>076/0257-2022</i>                                                                                                                                                                                                                            |                                   |      |        |
| Изм.    | Лист | № докум.           | Подпись | Дата | Проект планировки территории «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Ленина, ул. Шашина, Московским проспектом, ул. Закирова городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан | Лит.                              | Лист | Листов |
| ГМП     |      | Галлямутдинов А.А. |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   | 2    | 8      |
| Провер. |      | Юсав Е.А.          |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                 | ООО «Проектно-кадастровая служба» |      |        |
| Разраб. |      | Галлямутдинов И.А. |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |      |        |

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Подготовка проектной документации по планировке территории "Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Ленина, ул. Шашина, Московским проспектом, ул. Закирова городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан".

Проектом планировки территории предусмотрены следующие виды работ:

- выполнения корректировки границ с условным кадастровым номером ЗУ 02:57:020502:3У159;
- определение допустимой зоны застройки объектом капитального строительства;
- предусмотреть необходимые транспортные пути для обслуживания территории.

**1.1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории**

Территория проектирования расположена в пределах границ кадастрового квартала 02:57:020502, ограниченная:

- с западной стороны – гаражным кооперативом «Автомобилист-34» и улицей Закирова;
- с южной стороны – улицей проспект Московский;
- с восточной стороны – улицей Шашина и многоэтажной жилой застройкой;
- с северной стороны – стадионом «Девон» и парком «Звездный».

Так же в соответствии с утвержденной проектной документацией по планировке территории, ограниченной проспектом Ленина, ул. Шашина, Московским проспектом, ул. Закирова городского округа город Октябрьский Республика Башкортостан», на основании постановления администрации г.о. город Октябрьский Респ. Башкортостан от 20.04.2021г №1138, проектируемая территория находится в территориальной зоне «ОД» – общественно-деловая зона.

Имеется сеть подземных и надземных коммуникаций.

Площадь проектирования – 2,75 га.

Сумма площадей земельных участков, где расположены объекты капитального строительства:

- существующие показатели = 19805 м<sup>2</sup>;
- проектные показатели = 18973 м<sup>2</sup>.

Сумма площадей, занятых зданиями (в границах проектирования):

- существующие показатель = 997,1 м<sup>2</sup>;
- проектные показатели = 5699,1 м<sup>2</sup>.

|      |      |          |         |      |  |  |  |               |      |
|------|------|----------|---------|------|--|--|--|---------------|------|
|      |      |          |         |      |  |  |  |               | Лист |
|      |      |          |         |      |  |  |  |               | 3    |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата |  |  |  | 076/0257-2022 |      |

Сумма площадей всех этажей зданий и сооружений (границах проектирования):

- существующие показатель = 997,1 м<sup>2</sup>;
- проектные показатели = 15102,7 м<sup>2</sup>.

Плотность застройки

| № п/п | Наименование                    | Ед.изм. | Существующее показатели | Проектные показатели |
|-------|---------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| 1     | Коэффициент плотности застройки | -       | 0,04                    | 0,55                 |
| 2     | Коэффициент застройки           | -       | 0,04                    | 0,21                 |

## 2. Характеристики объектов капитального строительства

### 2.1. Объекты жилого назначения

Данным проектом планировки территории не предусматривается размещение новых объектов жилого назначения.

### 2.2. Объекты производственного назначения

Данным проектом планировки территории не предусматривается размещение новых объектов производственного назначения.

### 2.3. Объекты общественно-делового назначения

Данным проектом планировки территории не предусматривается размещение новых объектов общественно – делового назначения.

### 2.4. Объекты социальной инфраструктуры

Проектом планировки территории предусматривается внесение изменений в утвержденную проектную документацию постановлением Администрации г.о. город Октябрьский от 20.04.2021г №1138 в части технико-экономического показателя физкультурно-оздоровительного комплекса и технико-экономического показателя бассейна.

Технико-экономические показатели физкультурно-оздоровительного комплекса

| № | Наименование показателя              | Количество по проекту | ед.изм.        |
|---|--------------------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | Площадь земельного участка           | 7811 (100%)           | м <sup>2</sup> |
|   | из них:                              |                       |                |
|   | - площадь озеленения                 | 1562,2 (20,0%)        | м <sup>2</sup> |
|   | - площадь застройки                  | 3124,4 (40,0%)        | м <sup>2</sup> |
|   | - иное                               | 3124,4 (40%)          | м <sup>2</sup> |
| 2 | Максимальное кол-во надземных этажей | 3                     | этаж           |

Технико-экономические показатели бассейна.

| № | Наименование показателя                        | Количество по проекту | ед.изм.        |
|---|------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | Площадь земельного участка                     | 11162 (100%)          | м <sup>2</sup> |
|   | из них:                                        |                       |                |
|   | - площадь озеленения                           | 5954 (53,3%)          | м <sup>2</sup> |
|   | - площадь застройки                            | 1798 (16,1%)          | м <sup>2</sup> |
|   | - площадь парковки                             | 1274 (11,4%)          | м <sup>2</sup> |
|   | - площадь твердых покрытий                     | 2136 (19,2%)          | м <sup>2</sup> |
|   | Кол-во одновременно находящихся в бассейне лю- | 420                   | чел.           |

|      |      |          |         |      |  |  |  |  |  |               |
|------|------|----------|---------|------|--|--|--|--|--|---------------|
|      |      |          |         |      |  |  |  |  |  | Лист          |
|      |      |          |         |      |  |  |  |  |  | 4             |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата |  |  |  |  |  | 076/0257-2022 |

|   |                                      |                       |                |
|---|--------------------------------------|-----------------------|----------------|
|   | дей                                  |                       |                |
| 2 | Площадь здания                       | ≈3436,3               | м <sup>2</sup> |
| 3 | Максимальное кол-во надземных этажей | 3                     | этаж           |
| 4 | Площадь площадки ТБО                 | 15                    | м <sup>2</sup> |
| 5 | Количество парковочных мест          | 45 (из них 5 для МГН) | шт.            |

## 2.5 Объекты иного назначения

Данным проектом планировки территории не предусматривается размещение новых объектов иного значения.

## **2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры.**

Данным проектом не предусматривается размещение новых объектов инженерных сетей для подключения к объектам капитального строительства.

### **2.6.1 Водоснабжение**

Все проектные решения, предусматривающие размещение новых сетей водоснабжения в границах территории проектирования установлены согласно проектной документации утвержденная постановлением Администрации г.о. город Октябрьский от 20.04.2021г №1138. Дополнительные сети водоснабжений текущим проектом не устанавливаются.

### **2.6.2 Канализация**

Все проектные решения, предусматривающие размещение новых сетей водоотведения в границах территории проектирования установлены согласно проектной документации утвержденная постановлением Администрации г.о. город Октябрьский от 20.04.2021г №1138. Дополнительные сети водоотведения текущим проектом не устанавливаются.

### **2.6.3 Теплоснабжение**

Все проектные решения, предусматривающие размещение новых сетей теплоснабжения в границах территории проектирования установлены согласно проектной документации утвержденная постановлением Администрации г.о. город Октябрьский от 20.04.2021г №1138. Дополнительные сети теплоснабжений текущим проектом не устанавливаются.

### **2.6.4 Электроснабжение**

Все проектные решения, предусматривающие размещение новых сетей электроснабжения в границах территории проектирования установлены согласно проектной документации утвержденная постановлением Администрации г.о. город Октябрьский от 20.04.2021г №1138. Дополнительные объекты электроснабжения КЛ-10 кВ установлены согласно письму от 25.05.2022г №И-563 и проектной документации «Реконструкция КЛ-6кВ РП-2/ТП-083, РП-2/ТП-110, РП-2/РП-9, РП-2/ТП-126(1), РП-2/ТП-126(2) с целью выноса с территории сквера "Звездный" по ул.Шашина ГО г.Октябрьский РБ». Протяженность дополнительных объектов электроснабжения в границах проектирования составляет – 192 метра.

### **2.6.5 Газоснабжение**

Все проектные решения, предусматривающие размещение новых сетей газоснабжения в границах территории проектирования установлены согласно проектной документации утвержден-

|      |      |          |         |      |               |      |
|------|------|----------|---------|------|---------------|------|
|      |      |          |         |      | 076/0257-2022 | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата |               | 5    |

ная постановлением Администрации г.о. город Октябрьский от 20.04.2021г №1138. Дополнительные сети газоснабжений текущим проектом не устанавливаются.

## 2.6.6 Связь

Все проектные решения, предусматривающие размещение новых сетей связи в границах территории проектирования установлены согласно проектной документации утвержденная постановлением Администрации г.о. город Октябрьский от 20.04.2021г №1138. Дополнительные сети связи текущим проектом не устанавливаются.

## 2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом планировки предусмотрены транспортные пути к существующим и планируемым объектам капитального строительства в виде тупикового проезда.

Минимальная ширина тупикового проезда – 6,60м.

Протяженность тупикового проезда – 300м.

Минимальная ширина тротуара – 2,6м.

Материал покрытия – асфальтобетон.

Площадка для разворота пожарной техники размером 15м x 15м – 2 шт.

- Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

I. Этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства

| № п/п | Номер земельного участка, на котором планируется размещение объектов капитального строительства | Функциональное назначение объектов капитального строительства | Очередность развития территории/этапы строительства |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1     | 02:57:020502:3У159                                                                              | Физкультурно-оздоровительный комплекс                         | 2/1                                                 |

Примечание:

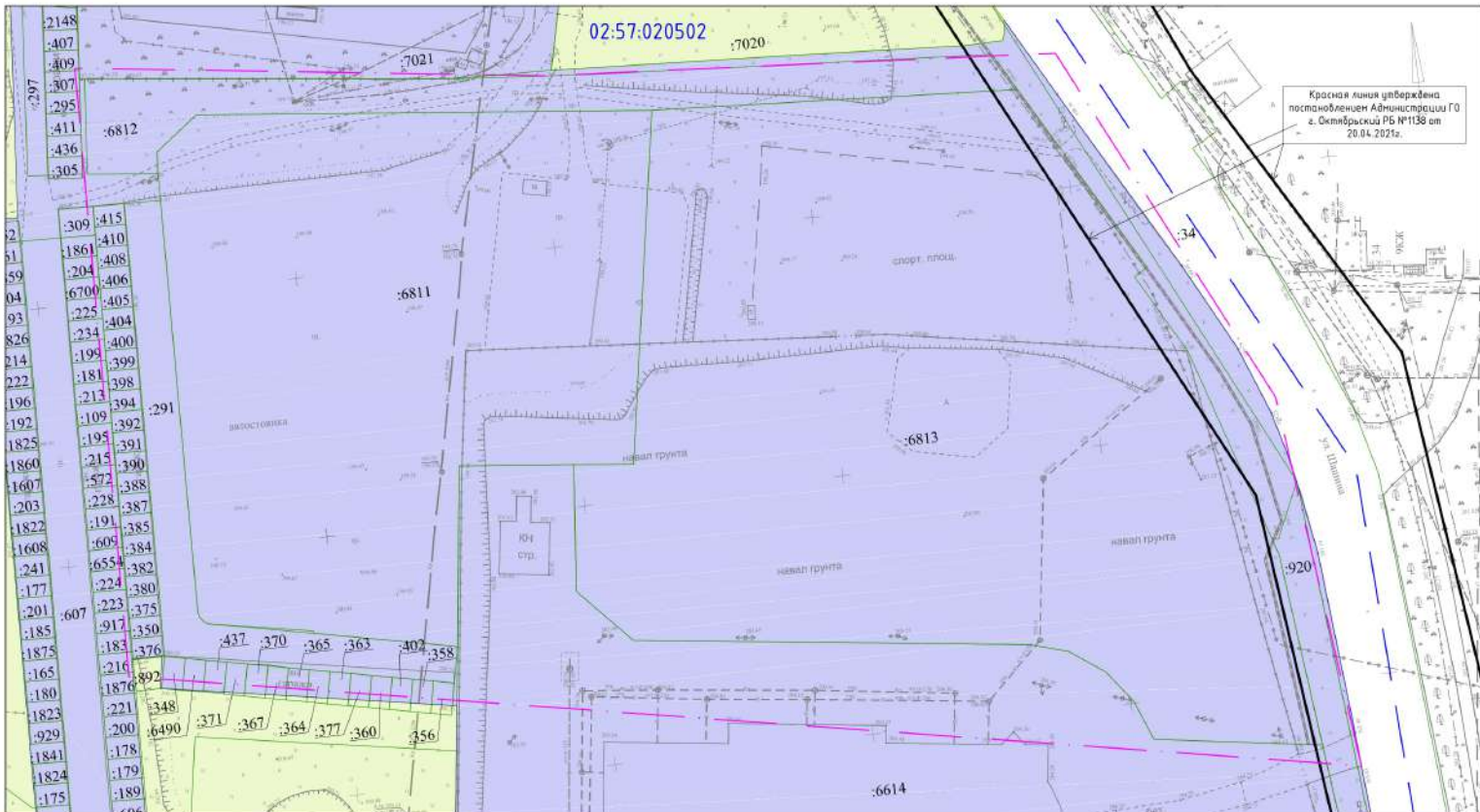
Очередность развития территории и этапы строительства для объекта капитального строительства «Бассейн», согласно утвержденной проектной документации постановлением Администрации г.о. город Октябрьский от 20.04.2021г №1138а

## 4. Перечень графических документов

### 076-0257-2022 Чертеж планировки территории

| № п/п. | Наименование                                                                                                                                     | Лист № | Кол-во (шт.) |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| 1.     | Красные линии                                                                                                                                    | 7      | 1            |
| 2.     | Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.<br>Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 8      | 1            |

|      |      |          |         |      |               |  |  |  |      |
|------|------|----------|---------|------|---------------|--|--|--|------|
|      |      |          |         |      |               |  |  |  | Лист |
|      |      |          |         |      |               |  |  |  | 6    |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | 076/0257-2022 |  |  |  |      |



Условные обозначения:

- существующие красные линии
- кадастровые границы земельного участка
- :65** - кадастровый номер земельного участка
- границы кадастрового квартала
- 02:57:020502** - номер кадастрового квартала
- границы территории проектирования
- существующая территориальная зона ОД
- существующая территориальная зона ДПТ

Примечание: установка, изменение, отмена красных линий в данном проекте отсутствуют.

Масштаб 1:500

|             |         |      |       |      | 076/0257-2022                                                                                                                                                                                                                        |      |        |
|-------------|---------|------|-------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
|             |         |      |       |      | Выявлены замечания в проекте планировки и границ межмуниципальной территории, определенной постановлением Главы ГО г. Октябрьский Республики Башкортостан, ул. Захарова городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан. |      |        |
| Имя         | Кол. л. | Лист | Итого | Дата | Статус                                                                                                                                                                                                                               | Лист | Листов |
| Разработчик | 1       | 1    | 1     | 2022 | Чертеж планировки территории                                                                                                                                                                                                         | 1    | 2      |
| Проверщик   | 1       | 1    | 1     | 2022 | Красные линии                                                                                                                                                                                                                        | 1    | 2      |
|             |         |      |       |      | ООО "ПКС"                                                                                                                                                                                                                            |      |        |

Проектируемая кабельная линия 10 кВ, согласно проектной документации АО "Октябрьские электрические сети" №2022-09-ЭС

Участок ливневой канализации, где необходимо произвести осмотр состояния коллектора и установку ревизионных колодцев для возможности ремонта и реконструкции.

Территория благоустройства бассейна

Бассейн

Ледовый дворец

Условные обозначения:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> - существующие объекты капитального строительства</li> <li> - объекты незавершенного строительства</li> <li> - границы территории проектирования</li> <li> - зона допустимой застройки объектом капитального и некапитального строительства</li> <li> - зона допустимой застройки только объектом некапитального строительства</li> <li> - проходы</li> <li> - территория благоустройства бассейна</li> <li> - граница проектируемой дороги (утверждена ППТ и ПМТ, постановление №1138 от 20.04.2021г)</li> <li> - контейнеры Т50</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> - с бордюром</li> <li> - без бордюра</li> <li> - дорога существующая</li> <li> - тротуар</li> <li> - газотранспортная линия</li> <li> - канализация</li> <li> - ЛЭП (линии электропередачи)</li> <li> - диспетчерский кабель</li> <li> - силовой кабель</li> <li> - кабель связи</li> <li> - коммуникации переносимые, демонтируемые</li> <li> - коммуникации переносимые, демонтируемые</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> - коммуникации переносимые, демонтируемые (утверждено ППТ и ПМТ, постановлением №1138 от 20.04.2021г)</li> <li> - переносимые, демонтируемые объекты (утверждено ППТ и ПМТ, постановлением №1138 от 20.04.2021г)</li> <li> - переносимые, демонтируемые объекты (утверждено ППТ и ПМТ, постановлением №1138 от 20.04.2021г)</li> <li> - автомобильные парковки</li> <li> - автомобильные парковки для МГН (маломобильные группы населения)</li> <li> - территории благоустройства (цветы, газон и др.)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> - проектируемая кабельная линия 10 кВ</li> <li> - кругляки, высота 10 метров</li> <li> - сосна (хвойные кругляки)</li> <li> - лиственное дерево средней высоты</li> <li> - дуб</li> <li> - куст каменной посадки</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                     |            |            |            |            |               |                              |            |               |            |            |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------|------------------------------|------------|---------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                                     |            |            |            |            | 076/0251-2022 |                              |            | Масштаб 1:500 |            |            |            |
| Выполнен в соответствии с проектом планировки и генеральным планом территории, утвержденной проектной документацией АО "Октябрьские электрические сети" №2022-09-ЭС |            |            |            |            |               |                              |            |               |            |            |            |
| Имя                                                                                                                                                                 | Коллеги    | Адрес      | Место      | Дата       | Подпись       | Чертеж планировки территории |            |               |            |            |            |
| Генеральный директор                                                                                                                                                | Специалист | Специалист | Специалист | Специалист | Специалист    | Специалист                   | Специалист | Специалист    | Специалист | Специалист | Специалист |
| Проверка                                                                                                                                                            | Проверка   | Проверка   | Проверка   | Проверка   | Проверка      | Проверка                     | Проверка   | Проверка      | Проверка   | Проверка   | Проверка   |
| Границы территории и планировка территории                                                                                                                          |            |            |            |            |               | 000 "ПКС"                    |            |               |            |            |            |