



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство №СРО-П-179-12122012  
от 31.05.2018

Условно разрешенный вид использования с кодом 5.2 «природно-познавательный туризм» земельного участка с условным кадастровым номером 02:57:051104:3У1 расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, южнее трассы Самара–Уфа–Челябинск, на берегу отработанного карьера.

195/0257-2023

Исполнительный директор  
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:

Е. А. Юсеев

г. Октябрьский. 2023г.

## Условно разрешенный вид использования земельного участка

Условно разрешенный вид использования с кодом 5.2 «природно-познавательный туризм» земельного участка с условным кадастровым номером 02:57:051104:3У1 расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, южнее трассы Самара-Уфа-Челябинск, на берегу отработанного карьера.

### Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
2 - 6	Общие данные	
7	Ситуационный план	
8	Схема планировочной организации земельного участка с обозначением мест возможного размещения объектов	

### Схема планировочной организации земельного участка

1. Чертеж разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами;

2. Технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных чертежом мероприятий;

3. Во избежание несчастных случаев и повреждения подземных коммуникаций, перед началом производства работ вызвать представителей для обозначения трасс коммуникаций и их защиты.

Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографической съемке ООО «ПКС» в 2023 году в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденными решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан 29.06.2017 №107 (далее – Правила), Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее – МНГП).

Земельный участок с условным кадастровым номером 02:57:051104:3У1 проектируется площадью 13400 кв.м. согласно Правилам, находится в территориальной зоне ОПТ (территории общего пользования).

В территориальной зоне «ОПТ» вид разрешенного использования с кодом 5.2 «Природно-познавательный туризм – размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий» является условно разрешенным видом использования и подразумевает прохождение процедуры в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

Для вида разрешенного использования с кодом 5.2 «природно-познавательный туризм», в территориальной подзоне ОПТ, ПЗЗ предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства не установлены.

195/0257-2023

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разработал		Юсаев Е.А.			Условно разрешенный вид использования с кодом 5.2 земельного участка с условным кадастровым номером 02:57:051104:3У1 расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, южнее трассы Самара-Уфа-Челябинск, на берегу отработанного карьера	Лит.	Лист	Листов
Н.контроль		Юсаев Е.А.					2	8
ГИП		Галлямуллин А. А.				ООО «Проектно-Кадастровая служба»		

На расстоянии более 210 метров от земельного участка с условным кадастровым номером 02:57:051104:3У1 расположена ликвидированная нефтяная скважина №357 (земельный участок с кадастровым номером 02:46:150101:437). Согласно генеральному плану городского округа, охранная зона скважины №357 составляет 35 м, санитарно-защитная зона от ликвидированных скважин действующими нормами и правилами не предусмотрена.

Подъезд к рассматриваемому земельному участку планируется с существующей грунтовой дороги, с устройством съезда.

Образуемый земельный участок расположен на берегу существующих водоемов, рядом с лесом. В ходе использования земельного участка проектируется размещение туристической базы, осуществление экскурсий для посетителей базы, организация пеших прогулок с изучением окружающей природы в экологически чистом районе города. Проведение мероприятий по ознакомлению с окружающей природой необходимо производить совместно с природоохранными мероприятиями и с соблюдением техники безопасности. Информационные щиты, содержащих маршруты пеших прогулок, будут размещены на этапе обустройства туристической базы.

Ширина береговой полосы общего пользования определена в соответствии со ст. 6 Водного кодекса РФ (п.6. ст.6 ВК РФ, полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет **двадцать метров**, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев.).

Образуемый земельный участок расположен в водоохранных, прибрежно-защитных зонах двух водных объектов.

Согласно ст. 65 Водного кодекса РФ, водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ограничения, установленные Водным кодексом для вышеуказанных зон, будут учтены при проектировании объектов и дальнейшем использовании территории, в том числе стоянка транспортных средств будет в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие (см.схему планировочной организации), движение транспортных средств будет по дорогам.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

										195/0257-2023	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата							3

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

Таким образом, считаем возможным образование земельного участка при условии оборудования проектируемых объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

На земельном участке с условным кадастровым номером подразумевается размещение единого имущественного комплекса:

- 6-ти домов с расстоянием между ними более 10 м;
- спортивной и детских площадок;
- беседок;
- административного здания;
- информационных щитов;
- озеленения (газон, кустарники, деревья);
- парковочных мест.

В соответствии с таблицей 1 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты – Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», минимальное расстояние между жилыми зданиями 4, 5 степени огнестойкости и зданием 1, 2, 3 степени огнестойкости варьируется от 12 до 6 метров (в зависимости от класса конструктивной пожарной опасности). Размещение домиков на расстоянии 10 метров не нарушает свод правил СП 4.13130.2013.

В соответствии с Приложением №12 МНГП, требуемое расчетное количество машино-мест парковки легковых автомобилей для базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.) определяет в следующей пропорции: 10 машино-мест на 100 одновременных посетителей. Также следует выделять не менее 10% (но не менее одного места) для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов (с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м), не менее 3% парковочных мест (но не менее одного места) для электромобилей (подзаряжаемых гибридных автомобилей).

Проектом предусмотрено размещение 19 машино-мест, из них 2 для МГН, 1 для электромобилей.

В соответствии с п.2.4.2.25 МНГП расстояния от наружной стены здания и сооружения до ствола дерева следует принимать – 5м, до ствола кустарника – 1,5 м. Расстояние от края тротуара и садовой дорожки до ствола дерева – 0,7 м, до ствола кустарника – 0,5 м. Размещение кустарников и деревьев на земельном участке с условным кадастровым номером 02:57:051104:3У1 не нарушает требования, предусмотренные п. 2.4.2.25 МНГП.

					195/0257-2023	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

На основании вышеизложенного, образование земельного участка с видом разрешенного использования с кодом 5.2 в указанных границах позволит использовать пустующую территорию эффективно, с соблюдением минимально-допустимых расстояний от объектов добычи нефти. Представленный на схеме планировочной организации вариант размещения объектов является предварительным, на этапе проектирования объектов будет разработан окончательный вариант размещения с соблюдением санитарных, противопожарных норм и правил. Предусматривается автономное электроснабжение, водоснабжение, устройство шамбо.

Координаты образуемого земельного участка с условным кадастровым номером 02:57:051104:3У1

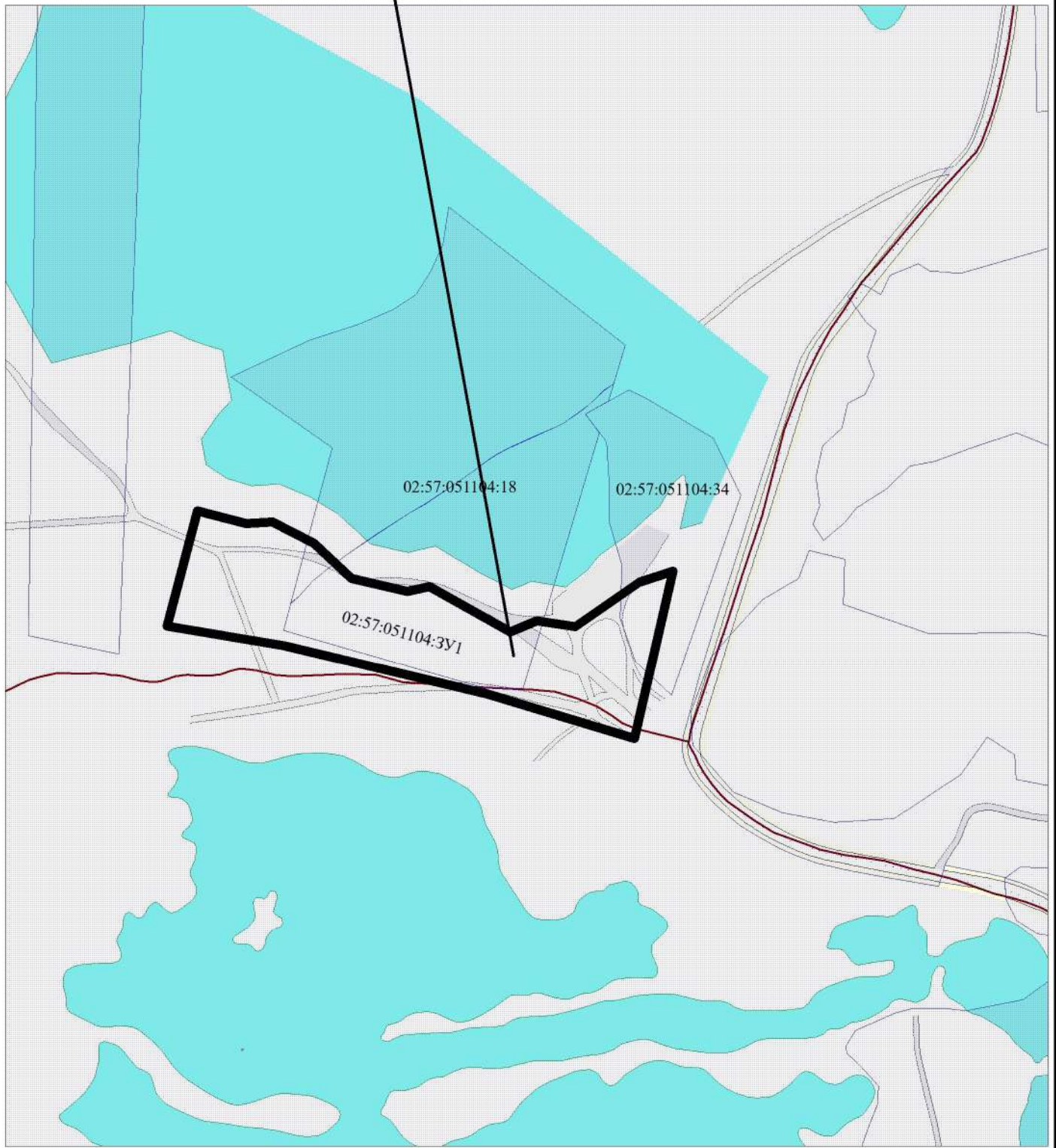
№	X	Y
1	627042,02	1195793,91
2	627129,91	1195814,00
3	627123,67	1195795,84
4	627115,71	1195782,81
5	627100,38	1195762,63
6	627103,88	1195741,92
7	627098,23	1195728,12
8	627121,77	1195685,37
9	627119,31	1195674,27
10	627125,94	1195644,81
11	627144,09	1195625,16
12	627155,52	1195602,99
13	627154,65	1195589,55
14	627162,01	1195563,28
15	627101,06	1195547,17
16	627094,86	1195588,14
17	627080,69	1195651,68
18	627065,42	1195714,37
19	627048,49	1195768,04
20	627042,02	1195793,91
1	627042,02	1195793,91



						<i>195/0257-2023</i>	Лист
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			6

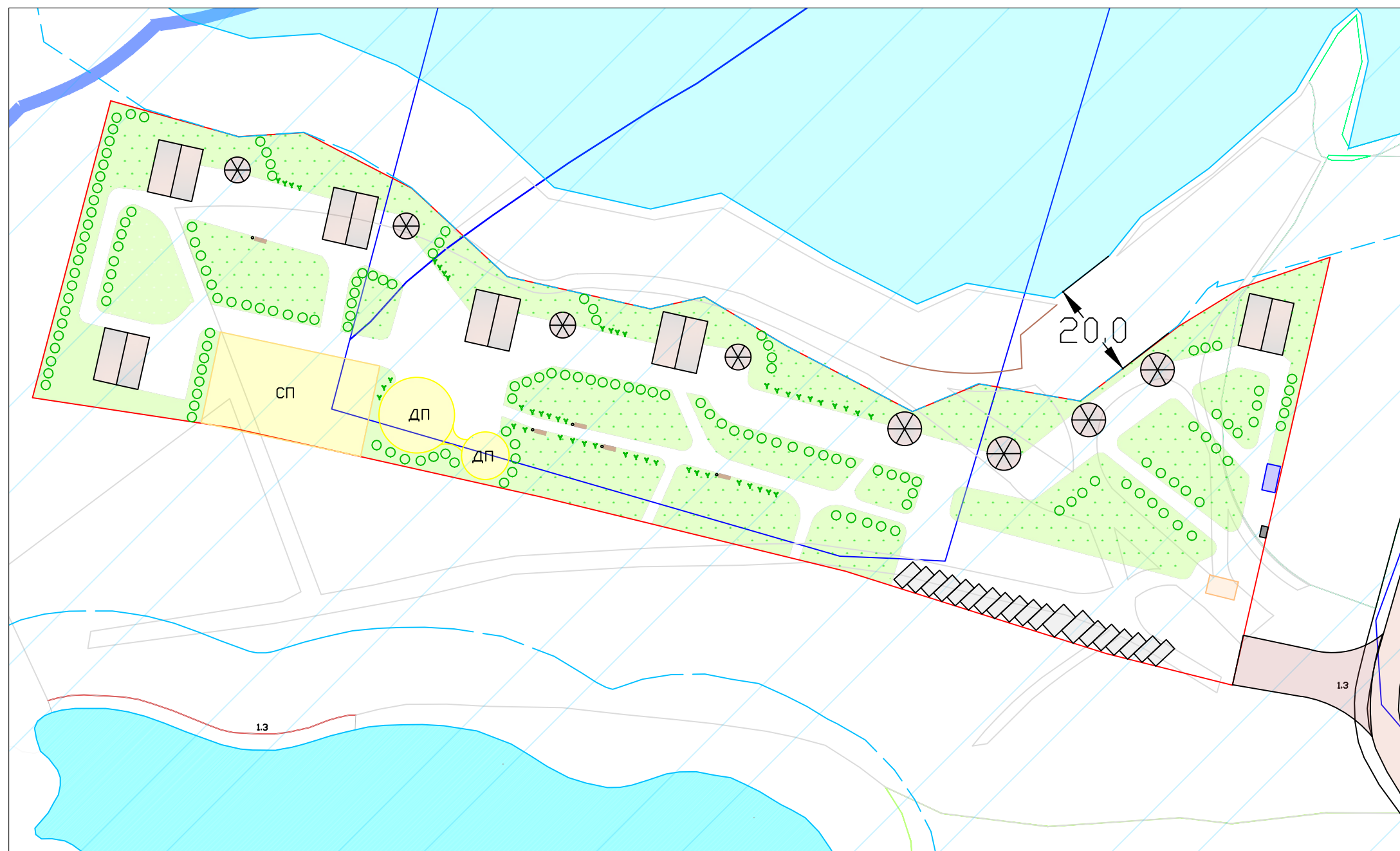
# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Рассматриваемый земельный участок



					195/0257-2023			
					Республика Башкортостан, г.о. Октябрьский, г.Октябрьский			
Изм.	Кол-ч.	Лист № док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
		Юсаев Е.А.						
		Юсаев Е.А.						
		Галлямутдинов А.А.						
					Ситуационный план М 1:3000			
					ООО "Проектно-кадастровая служба"			

# Схема планировочной организации земельного участка



## Условные обозначения:

- Границы земельных участков
- 02:57:05:08:01:20 Кадастровые номера земельных участков
- Зона ЗП (территория затопления паводком 1 % обеспеченности)
- Границы образуемого земельного участка
- Хозяйственная постройка
- Типовой дом
- Административное здание
- Кустарники
- Беседка
- Спортивная, детские площадки
- Озеленение (газон, цветы и т.д.)
- Дерево
- Площадка для ТБО

### Примечание:

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Октябрьского, Местными нормативами градостроительного проектирования.
2. Согласно Правилам землепользования и застройки г. Октябрьского, рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне ОПТ (территории общего пользования).
3. На схеме планировочной организации представлен возможный вариант размещения объектов, обосновывающий возможность использования земельного участка с условным кадастровым номером 02:57:05:1104:3У1 с видом разрешенного использования с кодом 5.2 "Природно-познавательный туризм", окончательный вариант размещения объектов будет определен на этапе их проектирования, с соблюдением противопожарных, санитарных норм и правил.
4. Ширина береговой полосы установлена в соответствии с Водным кодексом РФ. Проектом предусмотрено обязательное оборудование проектируемых объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды, ввиду наличия ограничений в виде водоохранной и прибрежно-защитной зон.
5. Для доступа к образуемому земельному участку будут использоваться существующие грунтовые дороги.
6. Проектируется размещение туристической базы, осуществление экскурсий для посетителей базы, организация пеших прогулок с изучением окружающей природы в экологически чистом районе города. Проведение мероприятий по ознакомлению с окружающей средой необходимо производить совместно с природоохранными мероприятиями и с соблюдением техники безопасности. Информационные щиты будут размещены на этапе обустройства базы.

					195/0257-2023			
					Российская Федерация, Республика Башкортостан, городской округ г. Октябрьский, г. Октябрьский			
Изм	Лист	N документа	Погр.	Дата	М 1:1000	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Юсаев ЕА		09.23			8	8
Н. контроль		Юсаев ЕА		09.23				
		ГИП	Галлямутдинов АА	09.23				
					Схема планировочной организации земельного участка		ООО "Проектно- кадастровая служба"	