



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство №СРО-П-179-12122012  
от 31.05.2018

106/0257-2020 ППТ

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, откорректированный по  
результатам общественных обсуждений с 18.01.2021 до 16.02.2021

Состав разделов проекта планировки территории:

Том I. Основная часть проекта планировки территории

Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Том III. Основная часть проекта межевания территории

Том VI. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Заместитель директора  
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:



Е. А. Юсеев

## 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.....	3
1.2.2.	Плотность застройки.....	4
1.2.3.	Параметры застройки территории .....	4
2.	Перечень графических документов.....	4

					<i>106/0257-2020ППТ</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, ограниченной ул.Картунова, проспектом Ленина, улично-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>ГИП</i>		<i>Галлямутдинов А.А.</i>					1	4
<i>Провер.</i>		<i>Юсаев 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:

- приведение в соответствие Правилам землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и градостроительным регламентам;
- формирование земельного участка для размещения магазина 6509 кв.м.;
- формирование красной линии.

В данный момент процент застройки земельного участка с кадастровым номером 02:57:020601:81 не соответствует Правилам землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, а именно объект незавершенного строительства с кадастровым номером 02:57:020601:1321 имеет площадь застройки 2218 кв.м, а площадь земельного участка с кадастровым номером 02:57:020601:81, на котором расположен объект, 2646 кв.м., что соответствует 84 процентам застройки, в связи с этим проектом планировки территории предусматривается приведение в соответствие с Правилами землепользования и застройки.

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.

В связи с тем, что красная линия по ул.Кортчунова уже была установлена и утверждена со стороны торгового центра «Корпорация центр», в соответствии с таблицей 58 Местных нормативов градостроительного проектирования, для формирования красной линии по стороне проектируемой территории была выбрана ширина в красных линиях-40м.

### **1.1. Техничко-экономические показатели. Магазины**

№	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 <sup>3</sup>	40364,02
4	Этажность	эт.	3
5	Торговая площадь	кв.м.	3774,14
6	Количество машиномест	шт.	106

### Инженерное обеспечение территории. Современное состояние.

На данный момент на территории проектирования расположен незавершенный объект капитального строительства.

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

Согласно техническим условиям № 11-20-16422 от 14.07.2020г. ПАО «Газпром газораспределение Уфа» максимальная нагрузка (максимальный часовой расход газа):119,4 м<sup>3</sup>/час, объем газораспределения 229,4 тыс.м<sup>3</sup>/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.Кортчунова.

									106/0257-2020 ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						2

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
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"> <li>- прокладка водопроводных сетей</li> <li>- прокладка канализационных сетей</li> <li>- прокладка газопроводных сетей</li> <li>- прокладка дождевой канализации</li> </ul>
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"> <li>- устройство капитального, асфальтового покрытия дорожного полотна на территории магазина;</li> <li>- строительство магазина;</li> </ul> <p>Благоустройство территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- строительство проезда на территории магазина с организацией парковочных мест и укладка дорожным плит под парковочными местами в охранной зоне теплосети;</li> <li>- организация озелененной территории;</li> <li>- подключение к системе инженерных коммуникаций.</li> </ul>



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

### 1.2.3. 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 3м, отступ от красной линии по уличному фронту 6 м.

Площадь застройки для данного вида разрешенного использования 40%, процент озеленения по ПЗЗ 20%, отклонений от нормативов данным проектом не предусмотрено, выбранные параметры застройки земельного участка соответствуют местным нормативам градостроительного проектирования.

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

Запроектирован перенос автобусной остановки по ул. Кортунова.

В пределах проектируемого земельного участка будет размещено 36 парковочных мест в том числе три из них в охранной зоне коллектора теплосети, при наличии гарантийного письма и согласовании ООО «Теплоэнерго», необходима укладка соответствующих нормативам дорожных плит в охранной зоне коллектора в месте размещения парковочных мест. Так же предоставлены парковочные места 70 шт. от Рейнгард Тамары Федоровны и Шайхлисламова Муфаздала Габделхаковича (договор 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).

Таблица 1

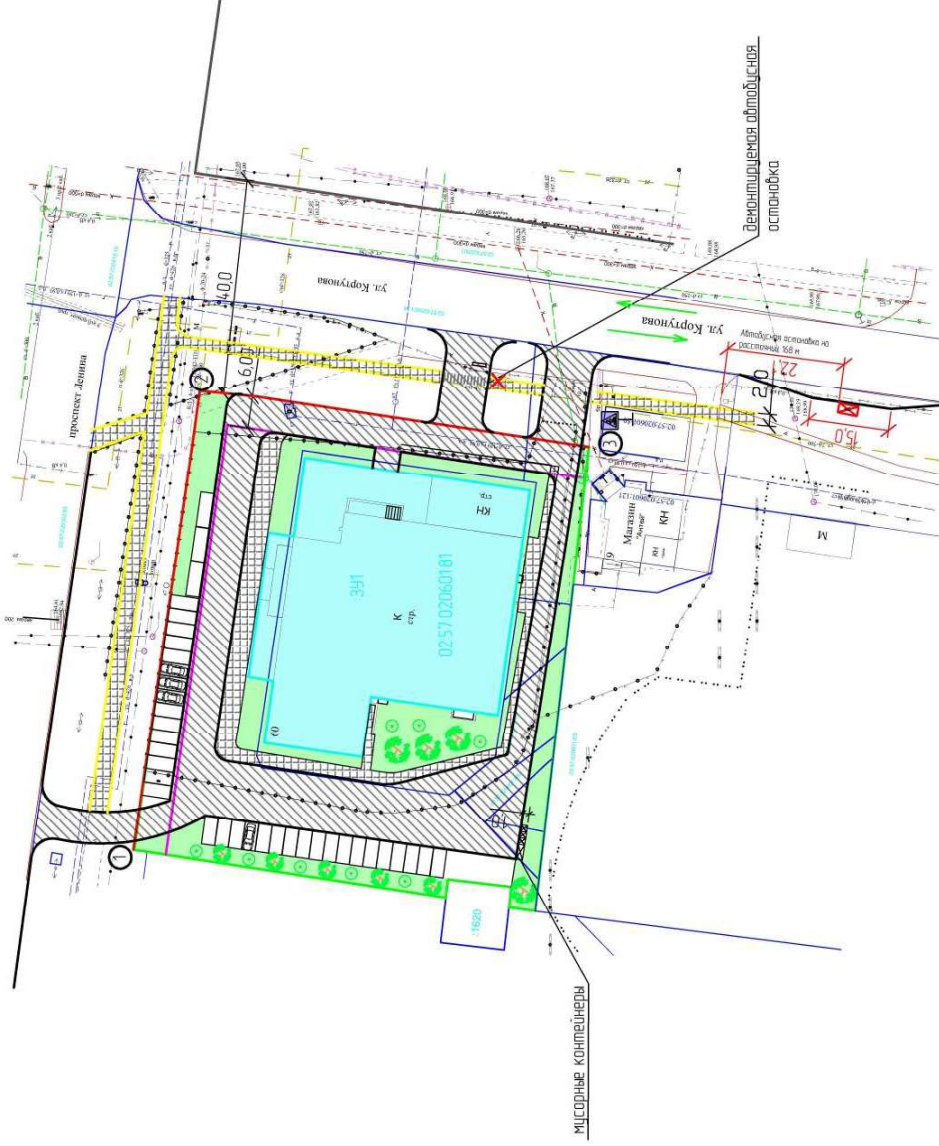
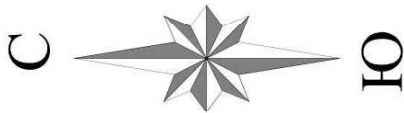
№	Наименование	Кв.м.	%
1	Площадь участка	6509	100
2	Площадь застройки	2217,83	34
3	Площадь, занимаемая парковками	636	9,6
4	Площадь элементов благоустройства	355	5,3
5	Площадь озеленения участка	1331	20
6	Площадь покрытия участка	2113,4	31,9

### 2. Перечень графических документов.

106/0257-2020 лист 1	Чертеж планировки территории
----------------------	------------------------------

						106/0257-2020 ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			4

# ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



## Условные обозначения

- ① - номер лотки красной линии
- линия отступла от красной линии (6м по ПЗЗ)
- проектируемая красная линия
- проектируемая граница земельного участка
- граница по кадастру
- кадастровый номер земельного участка 02:57:02:06:01:01:1
- образуемый земельный участок ЗУ1
- утверждённая красная линия
- граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- бетонные тротуары
- проезд по территории магазина
- озеленение (низкорослые деревья)
- озеленение (кустарники)
- парковочные места
- озеленение
- мусорные контейнеры 02:50:08
- проектируемая автомобильная остановка

Координаты красной линии в системе МСК-02

Объекты ориентированных точек границ	X	Координаты, м	Y
1	631384.15		1200861.72
2	631371.73		1200948.46
3	631298.82		1200973.57

- Примечание:
1. Чертеж разработан на топографической съёмке МБУ "ЧКС" 2020 года.
  2. В.д. разрешённого использования образуемого земельного участка ЗУ1 – магазин (4.4. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, товаров площадь которых составляет до 5000 кв.м.).
  3. Согласно таблице 58 Местных нормативов градостроительного проектирования ширина в красных линиях по ул.Кортунова принимается 40м

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- Площадь формируемого участка 6509 кв.м. – 100 % (0.65 га)
- Допустимая площадь застройки участка – 2603.6 кв.м. – 40 % (4.0% по ПЗЗ)
- Планируемая площадь застройки участка – 2217.83 кв.м. – 34 % (соответствует ПЗЗ)
- Минимальная площадь озеленения участка – 13018 кв.м. – 20 % (20% по ПЗЗ)

106/0257-2020 ППТ		Проектная документация по планировке территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной ул.Кортунова, проспектом Ленина, улочно-дорожной сетью в районе домов 7,17 в 28 микрорайоне и территории Центра восстановительного лечения и реабилитации			
Изм	Коллич.	Лист	№Лист	Подп.	Дата
ТИП			Голлекулдинов А.А.		04.12
Проект.			Юсупов Е.А.		04.12
Разработ.			Кулиева Е.А.		04.12
Основная часть проекта планировки территории		Лист	Листов		
Чертёж планировки территории М 1:1000		ППТ	5		
ООО "Проектно-кадастровая служба"					





кодекса Российской Федерации;

б) обеспечить размещение настоящего постановления в течении трех дней со дня его издания на официальном сайте городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

5. Предупредить заказчика:

решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, принимается главой администрации с учетом протокола публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений.

6. Срок действия настоящего постановления составляет один год.

7. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации М.А. Черкашнев.

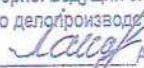
Глава администрации



А. Н. Шмелев



Подлинник документа находится в деле администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан № 01-04 за 2020 г.

Верно. Ведущий специалист отдела по делопроизводству и работе с обращениями граждан  
 А. А. Лetylova 13.04.2020



СОГЛАСОВАНО:

Гл. архитектор городского округа  
Город Октябрьский РБ



Г.Н.Храмцова

2020 года

УТВЕРЖДАЮ:

Заказчик  
Геворгян Гнел Коляевич

Геворгян Г.К.

«09» 09 2020 года

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

На подготовку проектной документации по планировке территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной улицей Кортунова, проспектом Ленина, улично-дорожной сетью в районе домов 7,17 в 28 микрорайоне и территорией Центра восстановительного лечения и реабилитации

Перечень данных и требований	Содержание данных и требований
<b>Общие данные</b>	
1.1. Документация по планировке территории	Проект планировки территории, проект межевания территории
1.2. Заказчик	Геворгян Гнел Коляевич
1.3. Исполнитель	Проектная организация ООО «Проектно-кадастровая служба»
1.4. Основание для проектирования	- Постановление главы Администрации ГО г. Октябрьский РБ от «23» июля 2020 года № 2159
1.5. Общая характеристика территории проектирования	Территория ограничена улицей Кортунова, проспектом Ленина, улично-дорожной сетью в районе домов 7,17 в 28 микрорайоне и территорией Центра восстановительного лечения и реабилитации
1.6. Базовая нормативная и градостроительная документация	Градостроительный кодекс Российской Федерации; Земельный кодекс Российской Федерации; СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ); Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений

	<p>связи Российской Федерации";  Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» Правила землепользования и застройки, градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский республики Башкортостан, утвержденные Решением Совета городского округа г. Октябрьский Республики Башкортостан № 107 от 29.06.2017 г. с изменениями;  Генеральный план города Октябрьского, утвержденный Решением Совета городского округа г. Октябрьский от 29.01.2013 № 145;  Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа города Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденные решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от «23» ноября 2017 № 144</p>
1.7. Состав исходной информации	
1.7.1. Заказчик	<p>Предоставляет:  - топографическую съёмку М 1:1000, выполненную в 2020 году МБУ «УКС».</p>
1.7.2. Исполнитель	<p>Осуществляет запрос:  - технических условий по инженерному обеспечению территории;  - выписок из ЕГРН в границах проектирования;  - технических условий главного управления МЧС России по РБ.</p>
1.8. Сроки разработки проекта	2020 год
1.9. Источник финансирования	Внебюджетные средства
<b>2. Основные требования к проектным решениям и проектной документации.</b>	
2.1. Архитектурно-планировочные требования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- С учётом особенностей территории - ландшафта местности, сложившейся застройки;</li> <li>- Проектом предусмотреть необходимые транспортные пути для обслуживания территории с обозначением въездов общего пользования (подъезды, выезды, объездные пути и т.п.).</li> </ul>
2.2. Состав проектных материалов	<p>- Проект планировки территории  1. Основная часть:  Чертеж или чертежи планировки территории, на которой отображаются:  а) красные линии с ведомостью координат поворотных точек;  б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;  в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;  г) положение о характеристиках планируемого</p>



развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.

2. Материалы по обоснованию проекта планировки:

1) карту планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

3) чертеж организации улично-дорожной сети;

4) чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий;

5) чертеж вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

6) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

7) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. В том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.;

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

-Проект межевания территории:

1. Основная часть проекта межевания территории:

а) текстовая часть, включающая перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

б) чертеж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории;

в) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений;



	<p>г) границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, вид разрешенного использования в соответствии с классификатором вида разрешенного использования утвержденных решением Совета городского округа город Октябрьский РБ от 29.06.2017 №107, адреса образуемых земельных участков (по согласованию с ОАиГ);</p> <p>д) границы публичных сервитутов.</p> <p>2) Материалы по обоснованию:</p> <p>а) границы существующих земельных участков;</p> <p>б) границы зон с особыми условиями использования территории;</p> <p>в) местоположение существующих объектов капитального строительства.</p>
<p>2.3. Требования к порядку согласования и утверждения проектной документации</p>	<p>Получить согласующие письма на разделы проектной документации (включая графические материалы) по компетенции от следующих организаций:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- МУП «Октябрьсккоммунводоканал»</li> <li>- ООО «Теплоэнерго»</li> <li>- АО «Октябрьские электрические сети»</li> <li>- МУП «ДорСтройРемонт»</li> <li>- ПАО «Газпром газораспределение Уфа»</li> <li>- Главного управления МЧС России по РБ</li> </ul> <p>Согласованную проектную документацию передать в администрацию городского округа город Октябрьский РБ для проверки на соответствии ч.10 ст 45 Градостроительного кодекса РФ, проведения публичных слушаний или общественных обсуждений и последующего утверждения.</p>
<p>3. Публичные слушания или общественные обсуждения</p>	<p>Для проведения публичных слушаний или общественных обсуждений представить в администрацию городского округа город Октябрьский РБ проектную документацию в 3 экземплярах на бумажной основе и в 1 экземпляре на магнитном носителе (подписанную ЭЦП исполнителя работ) в формате pdf, doc, docx и векторном виде совместимом с ГИС ИНГЕО, а так же демонстрационные материалы для проведения экспозиции проектной документации по планировке территории в формате А3 в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) чертеж планировки территории, включающий в том числе отображение красных линий;</li> <li>2) чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков, включая территории общего пользования, условные номера образуемых земельных участков;</li> <li>3) чертеж, отображающий местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000;</li> <li>4) чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000;</li> <li>5) визуализация объекта.</li> </ol>

#### 4. Особые требования

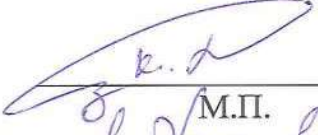
Принять личное участие в работе экспозиции проектной документации в период проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по данному проекту.

#### Заказчик

Геворгян Гнел Коляевич  
Паспорт  
серия 8008 номер 714999  
Выданный УФМС России по  
Республике Башкортостан в  
гор.Октябрьский 29 января 2009 года,  
код подразделения 020-021  
Адрес: Республика Башкортостан, город  
Октябрьский, 1-й проезд 9 Января, д.4

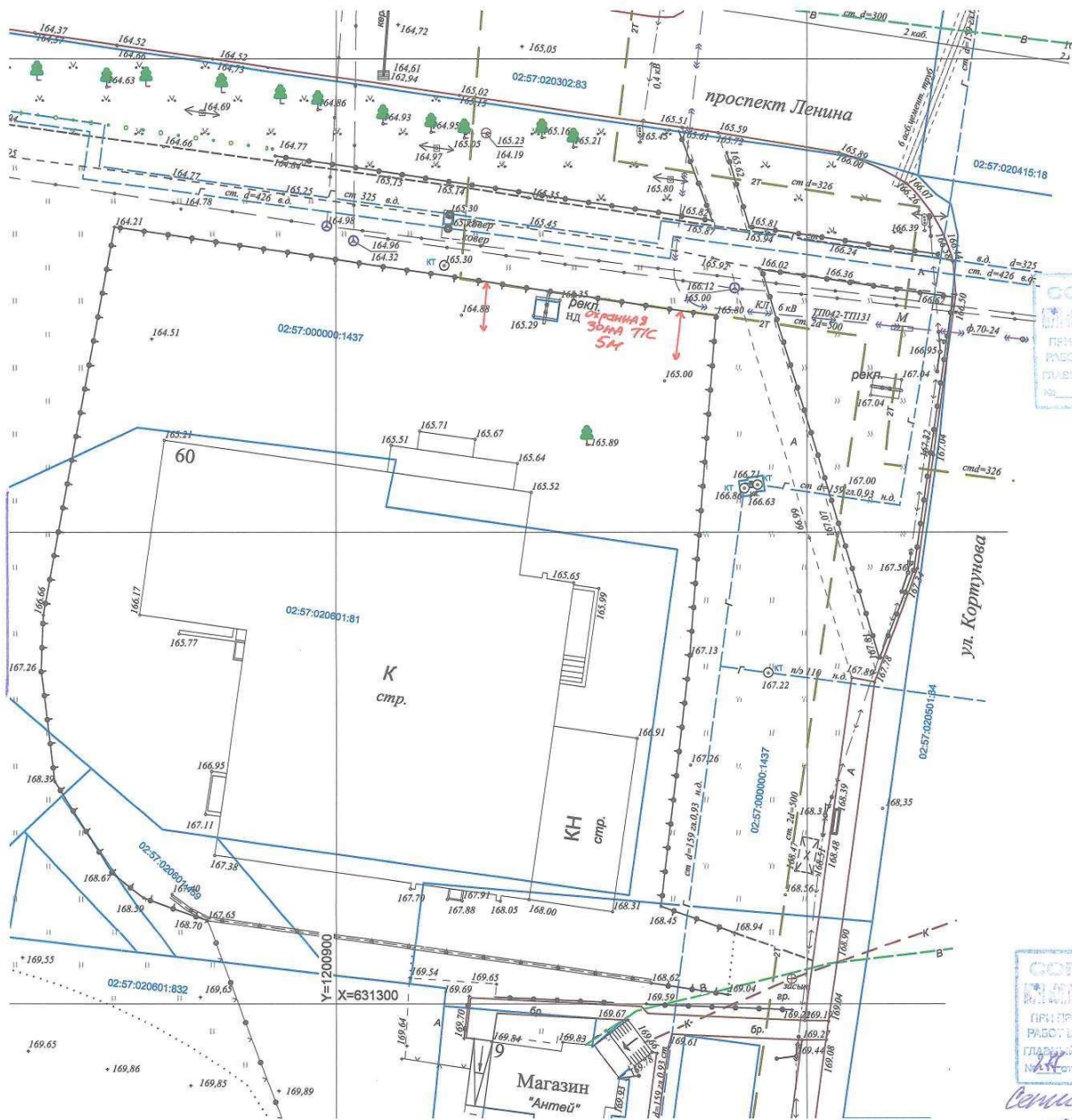
#### Исполнитель

Общество с ограниченной  
ответственностью «Проектно-  
кадастровая служба»  
Юр. адрес: 452600 РБ, г. Октябрьский,  
пр-т Ленина, д. 75В, оф. 19  
Факт. адрес: 452607 РБ, г. Октябрьский,  
ул. Чапаева, д. 19, пом.1  
Адрес для корреспонденции: 452607, РБ,  
г. Октябрьский, ул. Герцена, 32 7 опс, а/я №  
62  
ИНН 0265039980 КПП 026501001  
Р/счет 40702810010000021402  
в АО «Тинькофф Банк»  
БИК 044525974  
К/Сч. 30101810145250000974

  
Геворгян Г.К.  
М.П.  
*Иванов к.з.*

Зам. Директора ООО «ПКС»  
  
Е.А.Юсаев  
М.П.





СОГЛАСОВАНО  
 ПРИБЛИЖИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ  
 ПУБЛИЧНОГО АДМИНИСТРАТОРА  
 ГОРОДА И РАЙОНА

СОГЛАСОВАНО  
 ПРИБЛИЖИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ  
 ПУБЛИЧНОГО АДМИНИСТРАТОРА  
 ГОРОДА И РАЙОНА  
 Подпись: *[Signature]*  
 № 30.06.2020

*Семин Александр Викторович  
 нанесены берно  
 30.06.2020*

Туймазинский межрайонный центр  
 технической эксплуатации  
 Публичного акционерного общества  
 «Башинформсвязь»  
 Коммуникационная связь  
 Октябрьского ЛТЦ  
 нанесены ВЕРНО.  
 Технические условия получить  
 в ПАО «Башинформсвязь».  
 № 3005  
*Фреско согласована  
 доп.карта № 3005*  
 Подпись: *[Signature]*  
 № 30.06.2020

СОГЛАСОВАНО  
 ООО «Теплоэнерго»  
 № 55  
 «30» 06 2020  
 Подпись: *[Signature]*

*Ограниченная зона тепловых  
 сетей 5 м. № 3005*

от ПАО «ГПР Энерг»  
 в г. Туймазы  
 и/или участка берно  
 фреско согласована  
 доп.карта № 3005  
 30.06.2020  
 с.р.р. Вашиева В

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
 «ОКТЯБРЬСКИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ»  
 ЦОП  
 «БОО» ВЕРНО  
 ЦОП 30.06.2020  
*сети нанесены  
 берно*

Система координат: МСК-02 зона 1  
 Система высот: Балтийская

		Топографическая съемка			
Директор	Кузнецов		стадия	масса	масштаб
Нач. отдела	Буранулов		проспект Ленина, 60		
Вед. инженер	Гаас О.К.				1:500
			лист-1	листок-1	
			МБУ «Управление капитального строительства» 2020 г.		