



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство №СРО-П-179-12122012  
от 31.05.2018

**Условно разрешенный вид использования с кодом  
4.4 «Магазины» Республика Башкортостан,  
ГО г. Октябрьский, ул. Чехова, д. №61**

**ПР-0257-2024-0351**

Директор



А.Р.Зайнуллина

г. Октябрьский, 2024 г.

## ВВЕДЕНИЕ

Условно разрешенный вид использования с кодом 4.4 «магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:57:020706:26, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Чехова, д. 61

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
2-4	Общие данные	
5	Ситуационный план	
6	Чертеж существующего зонирования	
7	Схема планировочной организации земельного участка	

### СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ОБОЗНАЧЕНИЕМ МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Чертеж разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами;
- 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;
- 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» 2024 года в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденным решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан 29.06.2017 года № 107 (далее – ПЗЗ), Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее – МНГП).

Земельный участок с кадастровым номером 02:57:020706:26, площадью 905 кв.м. согласно ПЗЗ, расположен в территориальной зоне «Ж» подзоне «ЖМ» (жилая малоэтажная), находится в собственности. Участок свободен от построек.

В территориальной зоне «Ж» подзоне «ЖМ» вид разрешенного использования с кодом 4.4 «магазины» (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м) является условно разрешенным видом использования и подразумевает прохождение процедуры в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

Для вида разрешенного использования с кодом 4.4 «магазины» в территориальной зоне «Ж» подзоне «ЖМ», ПЗЗ установлены следующие параметры земельного участка:

- Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 0,02 га/0,15 га – соблюдается;
- Ширина участка по лицевой границе, минимальная/максимальная – 12 м/ну – соблюдается;
- Ширина участка по глубине, минимальная/максимальная – 15 м/ну – соблюдается;

					ПР-0257-2024-0351			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Условно разрешенный вид использования с кодом 4.4 «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:57:020706:26 расположенного по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, ул. Чехова, д. №61	Лит.	Лист	Листов
Директор	Зайнуллина						2	7
Разраб.	Зайнуллина				ООО «Проектно-кадастровая служба»			

Место возможного размещения магазина определено в схеме планировочной организации с учетом предельных параметров разрешенного строительства, установленных ПЗЗ для вида разрешенного использования с кодом 4.4:

- Максимальное количество надземных полных этажей – 3;
  - Минимальный отступ от красной линии – 5 м;
  - Максимальный/минимальный коэффициент застройки (%) – 40/20 – 362 кв. м./181 кв. м.;
  - Минимальный коэффициент озеленения (%) – 20 – 181 кв. м.;
  - Минимальные отступы от границы смежного земельного участка – 5 м.
- Подъезд к рассматриваемому земельному участку планируется с существующей улично-дорожной сети ул. О. Кошевого, ул. Чехова.

Рельеф участка ровный, спланированный. Отвод поверхностных вод осуществляется в дорожную сеть ул. Чехова и ул. О. Кошевого.

В соответствии с приложением №12 МНГП, требуемое расчетное количество машино-мест парковки легковых автомобилей для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) определяется из расчета 1 машино-место на 60-70 кв. м. общей площади.

Общая площадь проектируемого магазина 10x20м, равна 200 кв.м. Необходимое количество машино-мест:  $200/70 = 3$  м/м

В соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для транспорта МГН:  $3 \times 10\% = 1$  м/м

Так же, следует выделять не менее 6% парковочных мест (но не менее одного места) для электромобилей (подзаряжаемых гибридных автомобилей):  $3 \times 6\% = 1$  м/м

Размер парковочного места определен в соответствии с табл. 8.2 СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» и составляет 6,0 x 2,5 м. Размер парковочного места для МГН 6,0 x 3,6 м., в соответствии с п. 5.2.4 СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Согласно п. 3.5.5.21 МНГП, наименьшие расстояния до въездов-выездов стоянок автомобилей рекомендуется принимать: 50 м – от перекрестков магистральных улиц; 20 м – улиц местного значения; 30 м – от остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта;

Согласно п. 9.2.28 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» для гаражно-стояночных объектов различных типов вместимостью свыше 450 машино-мест наименьшее расстояние следует принимать до перекрестков улиц местного значения – не менее 20. Так как проектом обоснованием предусмотрено размещение 3 машино-мест, а также на основании таблицы 17 Методических рекомендаций по разработке и реализации мероприятия по организации дорожного движения.

Формирование единого парковочного пространства в городах Российской Федерации (согласовано Минтранс РФ 1 августа 2018 г.) где определено расстояние от границ перекрестков до парковочных мест 15 метров. Расстояние от перекрестка ул. О. Кошевого и ул. Чехова до парковочных мест составляет более 16 метров.

Согласно п. 3.5.5.15 МНГП, санитарный разрыв от стоянки 10 и менее автомобилей до жилых домов составляет 10 м. Согласно п. 3.5.5.17. МНГП, противопожарные расстояния от общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т не нормируются.

В соответствии с п. 12.5.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона устанавливается на отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, торгово-

					ПР-0257-2024-0351	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

развлекательные комплексы общей площадью более 2 тысяч кв. м. с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машино-мест, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м., рынки продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машино-мест. Установление санитарно-защитной зоны для проектируемого магазина в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не требуется.

Источниками выделения выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от существующего объекта являются: двигатели машин при кратковременном запуске и при движении по территории с малой скоростью (открытая автостоянка). Автостоянка с находящимися на ней автомобилями целесообразно описывать как неорганизованный (площадной) источник. Расчетный уровень звукового давления, создаваемый возможными источниками шума (автотранспорт во время маневрирования по территории и проведение погрузо-разгрузочных работ, а также технологического оборудования при проведении таких работ) не превышает допустимые значения СН 2.2.4/2.1.8.562-96. Максимальные концентрации с учетом фоновое загрязнение и эксплуатации технологического оборудования для проектируемого магазина на земельном участке не превышают ПДК загрязнения атмосферного воздуха в жилой зоне города. Расчеты приземного загрязнения атмосферного воздуха при эксплуатации объекта будут производиться на стадии разработки проектной документации.

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», п. 8.3.3 МНГП, 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). Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013, противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, обращенная к соседнему объекту защиты, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа. Согласно п. 3.5.5.17. МНГП, расстояния до зданий, сооружений со стороны противопожарных стен 1-го и 2-го типов не нормируются.

Согласно п. 3.4.5.3 Площадка ТКО должна быть открытой с водонепроницаемым покрытием. Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров. Габариты места (площадки) накопления ТКО определяются из расчета не менее 2 кв.м на один контейнер, но не более пяти контейнеров на одном месте (площадке) накопления ТКО. Проектируемая площадка ТКО на 2 контейнера площадью 4 кв. м. расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 02:57:020706:26. Подключения необходимых инженерных коммуникаций будет производиться от существующих линий.

На основании вышеизложенного определена зона возможного размещения магазина (зона застройки- пятна застройки). Площадь и этажность магазина будет проектироваться с учетом минимальных и максимальных параметров, установленных ПЗЗ, с учетом необходимого количества парковочных мест (из расчета 1 машино-место на 70 кв.м. расчетной площади специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы).

					PR-0257-2024-0351	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН. М1:2000

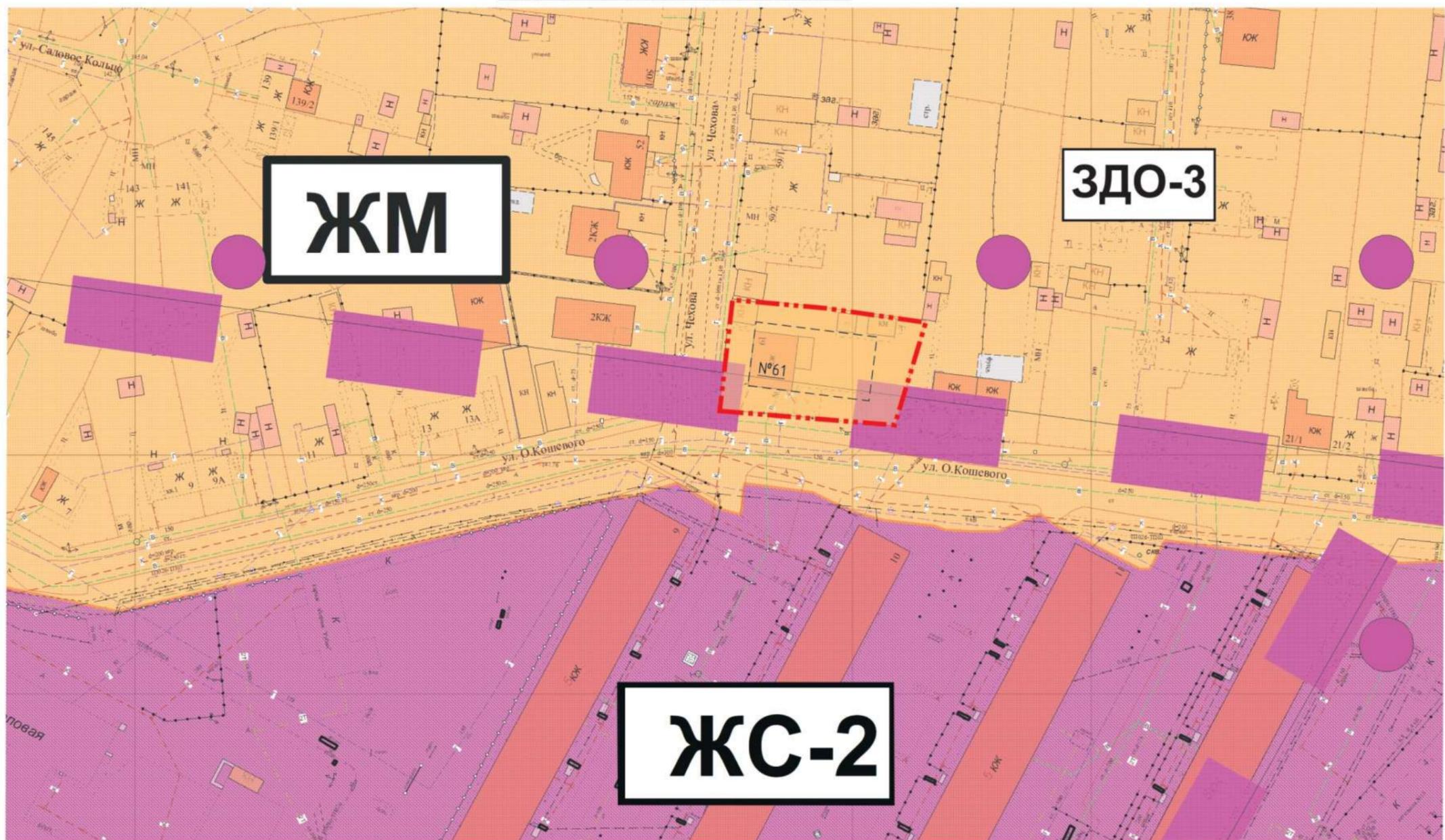


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- граница земельного участка (кадастровый номер 02:57:020706:26)

						PR-0257-2024-0351 Условно разрешенный вид использования с кодом 4.4 «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:57:020706:26 расположенного по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, ул. Чехова, д. №61			
Изм.	К.уч.	№ док.	Лист	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
	Директор	Зайнуллина					ПО	5	7
	Разраб.	Зайнуллина		2024г.					
						Ситуационный план. М1:2000		ООО «ПКС» ГО г.Октябрьский	

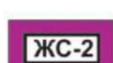


**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

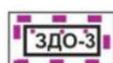
 - граница земельного участка (кадастровый номер 02:57:020706:26)

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

 - (жилая малоэтажная) - для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными участками

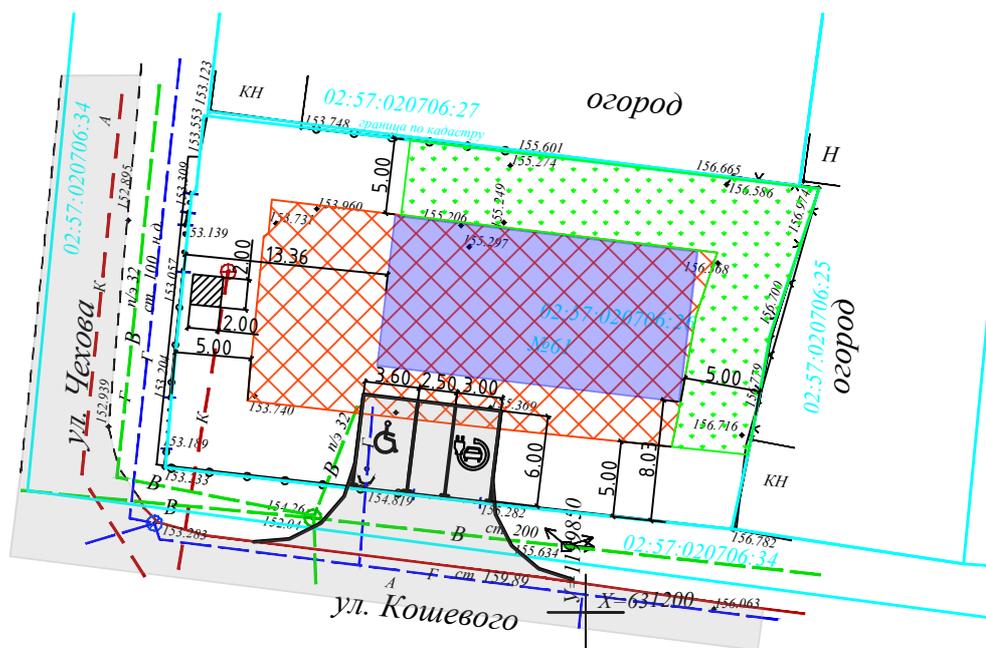
 - (жилая среднетажная высотой 4-5 этажей) - для размещения многоквартирных жилых домов высотой от четырёх до пяти надземных этажей, включая мансардный

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

 - территория зоны действия ограничений по наличию территорий комплексного развития территории в соответствии с утверждённым Генеральным планом городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

						ПР-0257-2024-0351		
						Условно разрешённый вид использования с кодом 4.4 «Магазин» земельного участка с кадастровым номером 02:57:020706:26 расположенного по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, ул. Чехова, д. №61		
Изм.	К.уч.	№ док.	Лист	Подпись	Дата			
Директор		Зайнуллина				Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Зайнуллина			2024г.	ПО	6	7
						Чертёж существующего зонирования. М1:1000		
						ООО «ПКС» ГО г.Октябрьский		

# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М1:500



## Условные обозначения

- 02:57:020706:26 – кадастровый номер учтенного земельного участка
- кадастровая граница учтенного земельного участка
- проектируемый объект капитального строительства
- озеленение
- дорожное покрытие
- зона возможного размещения ОКС
- парковочное место для МГН
- парковочное место для электромобиля
- площадка для сбора ТКО

- Схема планировочной организации земельного участка разработана на топосъемке, выполненной геодезической группой ООО "ПКС" в 2024 г. в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Октябрьского, Местными нормативами градостроительного проектирования
- Земельный участок с кадастровым номером 02:57:020706:26 (разрешенное использование «Под жилую застройку индивидуальную») расположен в территориальной зоне «ЖМ» (жилая малоэтажная), находится в собственности.
- Размещение и оборудование парковочных мест соответствует СП 59.13330.2020, СП 476.1325800.2020, национальному стандарту РФ ГОСТ Р 52289-2019, приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 июля 2021 N П/0316, МНГП.

						ПР-0257-2024-0351		
						Условно разрешенный вид использования с кодом 4.4 «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:57:020706:26 расположенного по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, ул. Чехова, д. №61		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Директор	Зайнуллина					Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Зайнуллина						7	7
Схема планировочной организации земельного участка м1:500						ООО "Проектно-кадастровая служба"		