



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство №0265039980-20240805-0720
от 05.08.2024

ПР-0257-2024-0295

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, утвержденные постановлением администрации от 20.04.2021 № 1138 (с внесенными изменениями постановлением администрации от 06.02.2023 № 208)»

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, 2024 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.....	5
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.....	6
2.6.4	Электроснабжение.....	5
2.6.5	Газоснабжение.....	6
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.....	7
4.	Перечень графических документов.....	8

					<i>ПР-0257-2024-0295</i>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разработал		<i>Галлямутдинов И.А.</i>			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, утвержденные постановлением администрации от 20.04.2021 № 1138 (с внесенными изменениями постановлением администрации от 06.02.2023 № 208)»	Лит.	Лист	Листов
ГИП		<i>Галлямутдинов А.А.</i>				2		
Проверил		<i>Юсеев Е.А.</i>				ООО «Проектно-кадастровая служба»		

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, ограниченной проспектом Ленина, ул. Шашина, Московским проспектом, ул. Закирова городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденной постановлением администрации от 20.04.2021 № 1138 (с внесенными изменениями постановлением администрации от 06.02.2023 № 208)

Проектом планировки территории вносятся корректировки в предыдущий проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации от 20.04.2021 № 1138. В корректировку входят следующие работы:

- предусмотреть обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, ст. 17 Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан)
- включить в проект информацию по соблюдению требований к архитектурно-градостроительному облику, к оформлению фасада объекта капитального строительства, установленными в зоне «ЗОГК-2»

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

Рассматриваемая территория проектирования расположена в восточной части города между 34-м и 35-м микрорайонами, в границах кадастрового квартала 02:57:020502, ограниченная:

с западной стороны – гаражные кооперативы «Лада 40», «Автомобилист 34» и массив гаражей «Автомобилист»;

с южной стороны – улица проспект Московский;

с восточной стороны – улица Шашина;

с северной стороны – парк «Звездный».

Так же в соответствии с правилами 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 внесенными изменениями) границы внесения изменений в утвержденную проектную документацию «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Ленина, ул. Шашина, Московским проспектом, ул. Закирова городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденные постановлением администрации от 20.04.2021 № 1138 (с внесенными изменениями постановлением администрации от 06.02.2023 № 208)» расположена рядом с территориальными зонами:

- «ОД» (общественно-деловая)

								Лист
								3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	ПР-0257-2024-0295			

- «ОПТ» (территории общего пользования);
- ЖВ (жилая высотная высотой от 9-ти этажей) – для размещения жилых многоквартирных домов высотой девять этажей и выше.

В пределах границ внесения изменений (далее «границ проектирования») имеются сети подземных и надземных коммуникаций.

Площадь территории в пределах границ элемента планировочной структуры – 12,6 га.

Общая площадь в пределах границ проектирования – 3,2 га.

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

Проектом планировки территории предусматривается внесение изменений в утвержденную проектную документацию постановлением администрации г.о. город Октябрьский от 20.04.2021 № 1138 в части размещения планируемых объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 02:57:020502:7063 и возможность размещения на вышеуказанном земельном участке объектов капитального строительства со следующими разрешенными использованиями: «Гостиничное обслуживание», «Спорт», «Общественное питание».

Технико-экономические показатели планируемого объекта капитального строительства «Спортивно-оздоровительный комплекс» (далее «СОК»)

№	Наименование показателя	Количество по проекту	ед.изм.
1	Площадь земельного участка	11160 (100%)	м ²
	из них:		
	- площадь озеленения	225 (2,0%)	м ²
	- площадь застройки ЗУ	5983 (53,6%)	м ²
	из них:		
	- СОК	5880	м ²
	- котельная	103	м ²
	- тротуар	2380 (21,3%)	м ²
	- асф. покрытие	2572 (23,1%)	м ²
2	Объекты, размещенные в пределах здания «СОК»:		
	- гостиница	78	номер
	- бассейн	80	чел
	- трибуны	200	мест
	- спортивные залы	80	чел
	- термальный комплекс	300	чел
	- ресторан	120	чел

						Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	ПР-0257-2024-0295	

3	Максимальное кол-во надземных этажей		
	- Бассейн	4	этаж
	- Гостиница, термальный комплекс, ресторан	10	этаж
4	Общее кол-во парковочных мест	140 (в т.ч. 7 шт. инвалиды, 7 шт. МГН ¹ и 8 шт для элетромобилей)	
	из них:		
	- в пределах земельного участка «СОК» (02:57:020502:7063)	53	шт.
	- в пределах 150 м пешеходной доступности (в границах образуемого земельного участка :ЗУ1)	87	шт.

МГН¹ – маломобильная группа населения.

2.4. Объекты социальной инфраструктуры

Данным проектом планировки территории не предусматривается размещение новых объектов социальной инфраструктуры.

2.5 Объекты иного назначения

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

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры.

Данным проектом предусматривается размещение новых инженерных сетей для возможности размещения объекта капитального строительства «СОК» и дальнейшего его подключения к существующим и проектируемым инженерным сетям.

2.6.1 Водоснабжение

Проектные решения предусматривают размещение новых сетей водоснабжения в пределах границ проектирования.

Подключение планируемых объектов капитального строительства к существующим сетям водоснабжения необходимо произвести при завершении разработки проектной документации на проектируемые ОКС, а также после получения арендатором или собственником технических условий от коммунальных служб.

2.6.2 Канализация

Проектные решения предусматривают размещение новых сетей водоотведения в пределах границ проектирования.

Подключение планируемых объектов капитального строительства к существующим сетям водоотведения необходимо произвести при завершении разработки проектной документации на проектируемые ОКС, а также после получения арендатором или собственником технических условий от коммунальных служб.

										Лист
										5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	ПР-0257-2024-0295					

2.6.3 Теплоснабжение

Проектные решения предусматривают размещение новых сетей теплоснабжения в пределах границ проектирования:

- проектируемая котельная – 1 шт.

Подключение планируемых объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения необходимо произвести при завершении строительства проектируемой котельной и разработки проектной документации на проектируемые ОКС, а также после получения арендатором или собственником технических условий от коммунальных служб.

2.6.4 Электроснабжение

Проектные решения предусматривают размещение новых сетей электроснабжения в пределах границ проектирования:

- проектируемая трансформаторная подстанция – 1 шт.

Подключение планируемых объектов капитального строительства к сетям электроснабжения необходимо произвести при завершении строительства проектируемой трансформаторной подстанции и разработки проектной документации на проектируемые ОКС, а также после получения арендатором или собственником технических условий от коммунальных служб.

2.6.5 Газоснабжение

Проектные решения предусматривают размещение новых сетей газоснабжения в пределах границ проектирования.

Подключение планируемых объектов капитального строительства к существующим сетям газоснабжения необходимо произвести при завершении разработки проектной документации на проектируемые ОКС, а также после получения арендатором или собственником технических условий от коммунальных служб.

2.6.6 Связь

Проектные решения предусматривают размещение новых сетей связи в пределах границ проектирования.

Подключение планируемых объектов капитального строительства к существующим сетям связи необходимо произвести при завершении разработки проектной документации на проектируемые ОКС, а также после получения арендатором или собственником технических условий от коммунальных служб.

2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом планировки территории не предусматривается размещение новых объектов транспортной инфраструктуры.

									Лист
									6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

ПР-0257-2024-0295

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.

I. Этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства

№ п/п	Номер земельного участка, на котором планируется размещение объектов капитального строительства	Разрешенное использование объектов капитального строительства	Очередность развития территории/этапы строительства
1	02:57:020502:7063	«Гостиничное обслуживание», «Спорт», «Общественное питание»	1/1

II. Этапы строительства объектов, необходимые для функционирования указанных в разделе I настоящего приложения объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной инфраструктуры.

№ п/п	Номер земельного участка, на котором планируется размещение объектов капитального строительства	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Очередность развития территории/этапы строительства
1	02:57:020502:7063	Объекты необходимые для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной инфраструктуры: газопровод, водопровод, теплотрасса, кабель связи, электрический кабель, канализация.	1/1

III. Этапы строительства объектов, необходимые для функционирования указанных в разделе I настоящего приложения объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами транспортной инфраструктуры

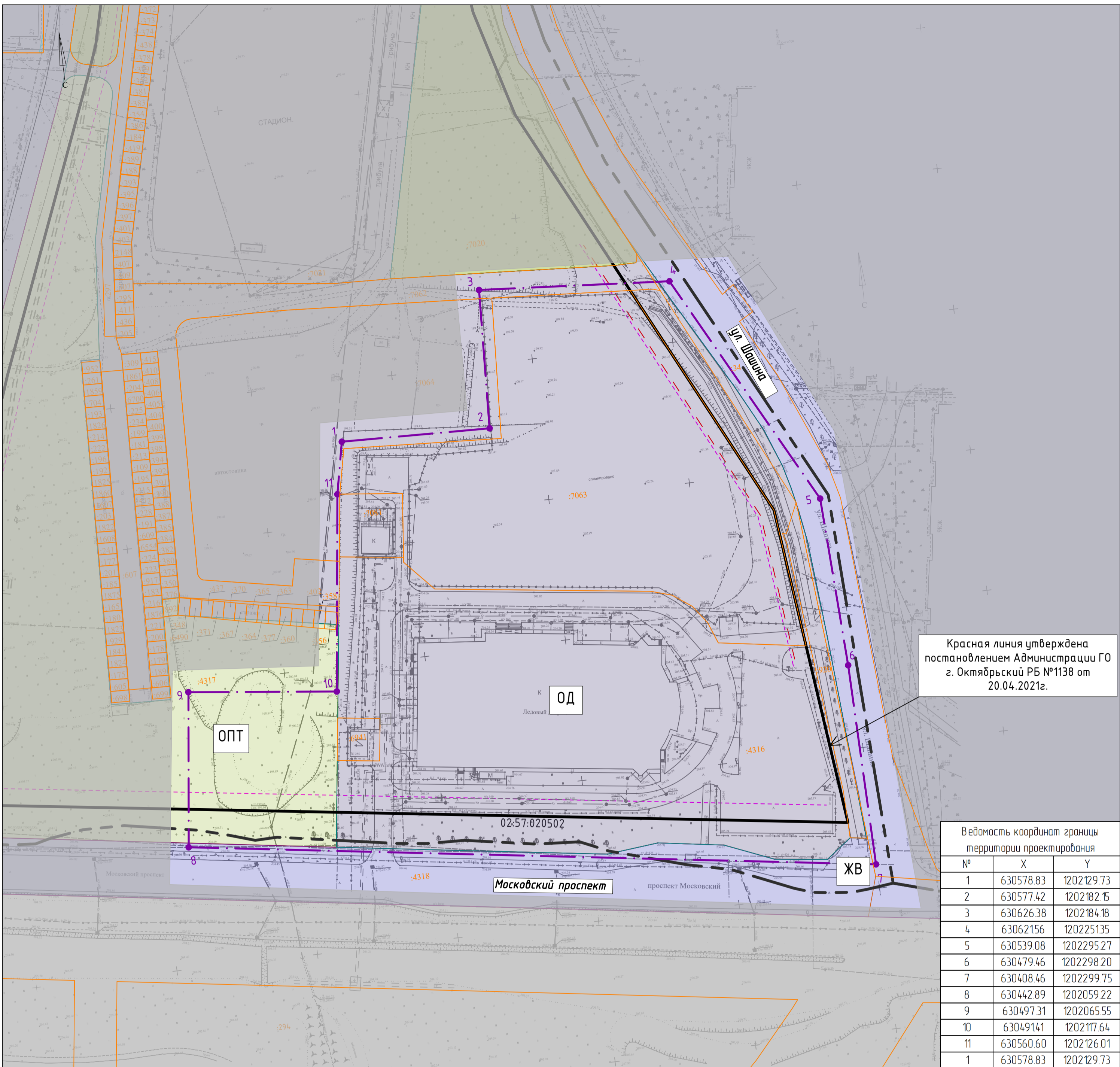
№ п/п	Номер земельного участка, на котором планируется размещение объектов капитального строительства	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Очередность развития территории/этапы строительства
1	02:57:020502:7063	Объекты необходимые для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами транспортной инфра-	1/1

		структуры: проезды, парковки, уличное освещение, тротуары.	
--	--	--	--

4. Перечень графических документов

ПР-0257-2024-0295 Чертеж планировки территории			
№ п/п.	Наименование	Лист №	Кол-во (шт.)
1.	Чертеж планировки территории		3

					ПР-0257-2024-0295	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8



Красная линия утверждена постановлением Администрации ГО г. Октябрьский РБ №1138 от 20.04.2021г.

Ведомость координат границы территории проектирования		
№	X	Y
1	630578.83	1202129.73
2	630577.42	1202182.15
3	630626.38	1202184.18
4	63062156	120225135
5	630539.08	1202295.27
6	630479.46	1202298.20
7	630408.46	1202299.75
8	630442.89	1202059.22
9	630497.31	1202065.55
10	630491.41	1202117.64
11	630560.60	1202126.01
1	630578.83	1202129.73

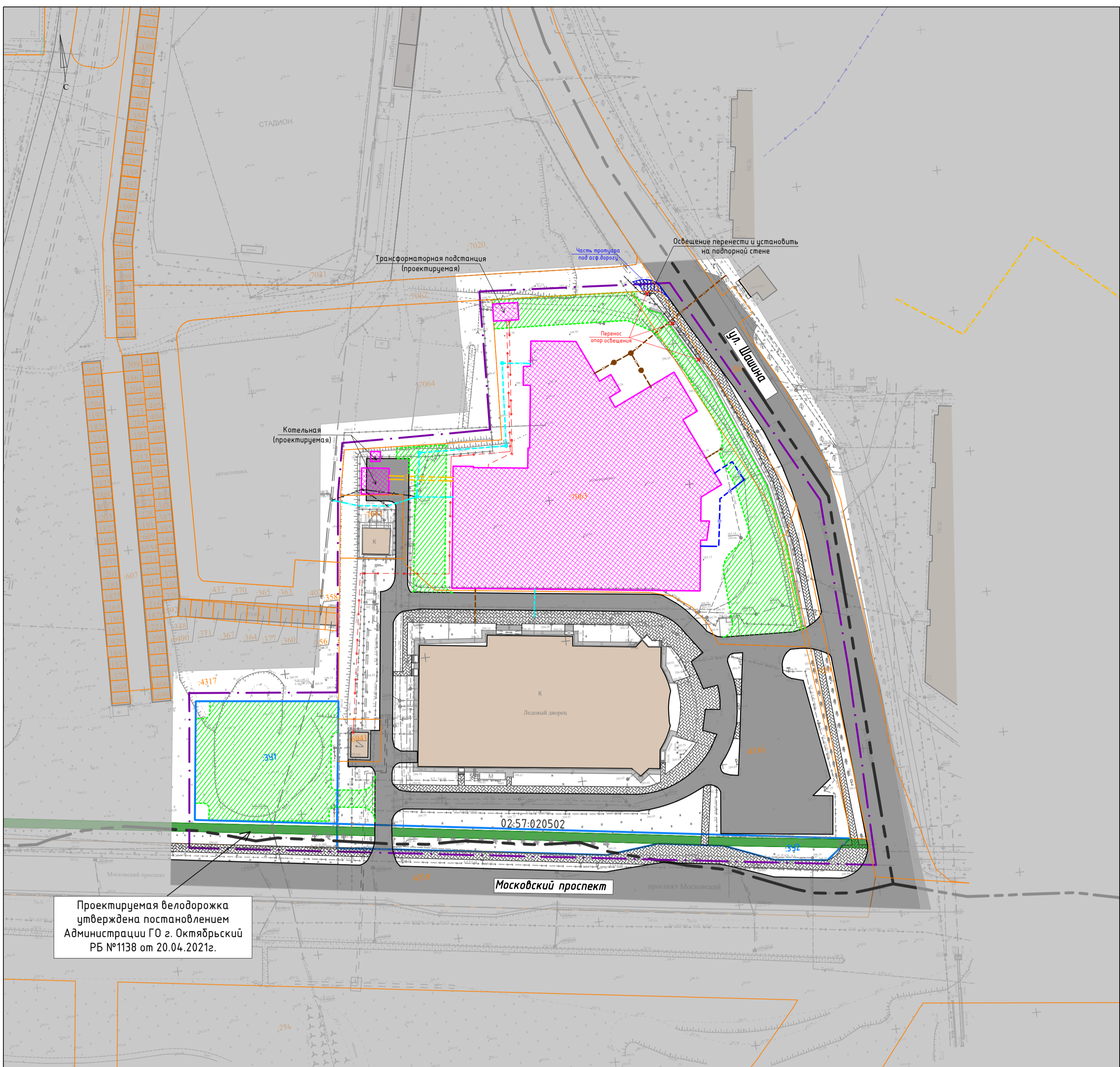
Устанавливаемые и изменяемые красные линии в текущих границах проектирования - отсутствуют

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- существующие красные линии
- кадастровые границы земельного участка
- кадастровый номер земельного участка
- границы кадастрового квартала
- 02:57:020502 - номер кадастрового квартала
- границы территории проектирования
- 1 - поворотная точка границы проектирования
- территориальная зона "ОД"
- территориальная зона "ЖВ"
- территориальная зона "ОПТ"

						ПР-0257-2024-0295		
						Проект планировки территории, ограниченной проспектом Ленина, ул. Шашина, Московским проспектом, ул. Закирова городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденные постановлением администрации от 20.04.2021 № 1138 (с внесенными изменениями постановлением администрации от 06.02.2023 № 208)		
Изм	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Чертеж планировки территории		
Разработал			Голлежтин И.А.					
						Красные линии		
						ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА		
						<i>Копировал</i>		



Проектируемая велодорожка утверждена постановлением Администрации ГО г. Октябрьский РБ №1138 от 20.04.2021г.

Условные обозначения:

Масштаб 1:1000

- — — — — кадастровые границы земельного участка
- :65** — кадастровый номер земельного участка
- — — — — границы кадастрового квартала
- 02:57:020502** — номер кадастрового квартала
- - - - - границы территории проектирования
- — границы вновь образуемых земельных участков
- :391** — условный кадастровый номер вновь образуемого земельного участка
- — объекты капитального строительства
- ▨** — зона допустимой застройки
- ▨** — проектируемая асфальтовая дорога
- ▨** — изменяемые дорожное полотно и тротуар
- ✗** — переносимые, демонтируемые объекты
- ↔** — эл.кабель НН (переносимый)
- к-** — ливневая канализация (переносимый)
- к-** — проектируемая ливневая канализация
- — проектируемый ливневый колодец
- — проектируемый эл.кабель
- к-** — проектируемая канализация (самотечная)
- — проектируемый канализационный колодец
- Т-** — проектируемый теплопровод
- В-** — проектируемый водопровод

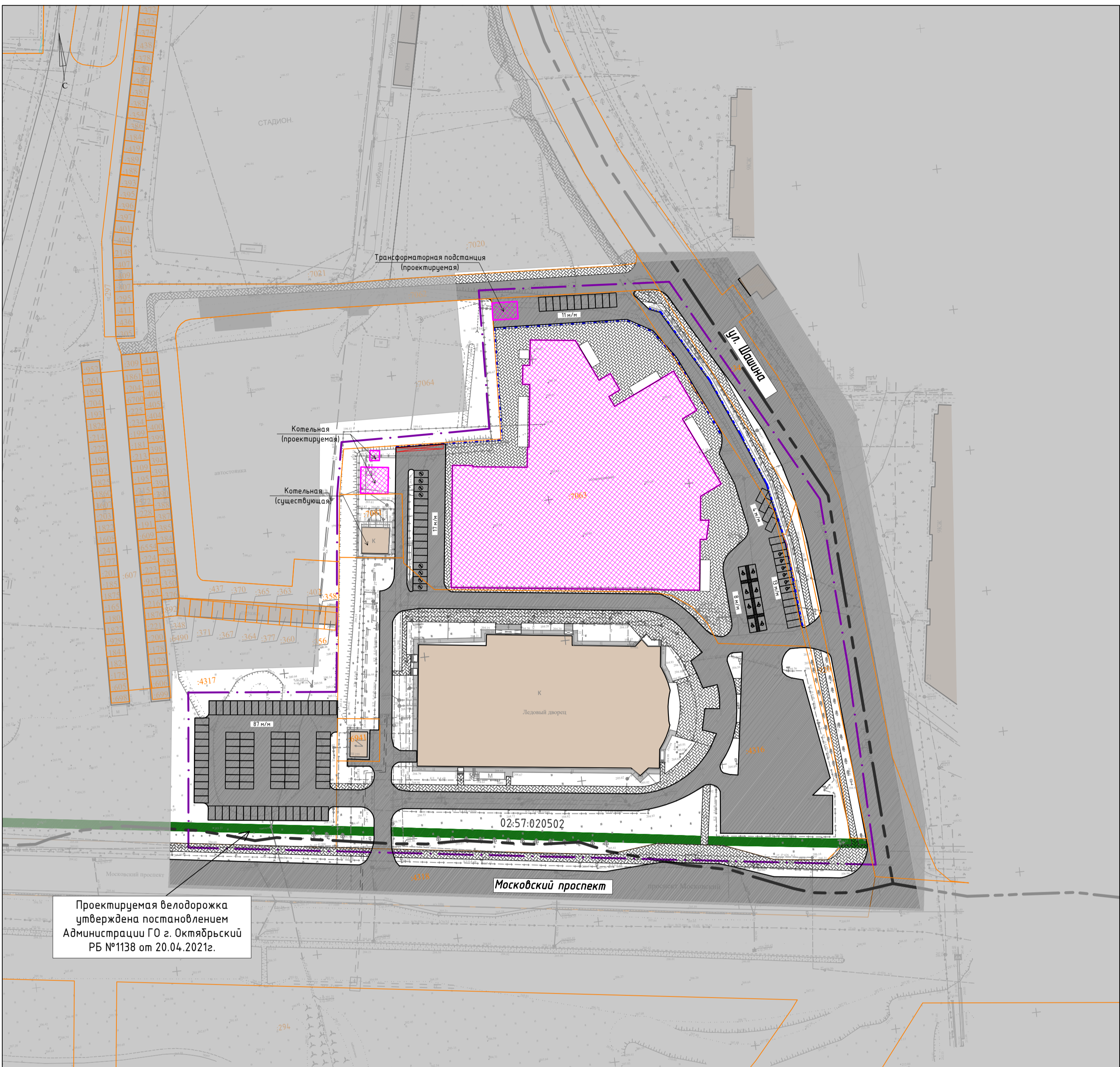
- A** — асфальтовая с бордюром
- A** — асфальтовая без бордюра

— — — — — дорога существующая

- 2Т—** — теплопровод
- В—** — водопровод
- Г—** — газопровод
- К—** — канализация
- ↔** — ЛЭП (линия электропередачи)
- ↔** — высоковольтный кабель
- ↔** — низковольтный кабель
- — кабель связи

— — — — — коммуникации существующие

						PR-0257-2024-0295			
						Проект планировки территории, ограниченной проспектом Ленина, ул. Шашина, Московским проспектом, ул. Закирова городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденные постановлением администрации от 20.04.2021 № 1138 (с внесенными изменениями постановлением администрации от 06.02.2023 № 208)			
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Чертеж планировки территорий	Стадия	Лист	Листов
Разработал			Голлякштин И.А.	<i>[Подпись]</i>			ППТ	2	3
ГИП			Голлякштин И.А.	<i>[Подпись]</i>		Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры			
Н.контр.			Юсоев Е.А.	<i>[Подпись]</i>					



Условные обозначения:

Масштаб 1:1000

- кадастровые границы земельного участка
- :65 - кадастровый номер земельного участка
- границы кадастрового квартала
- 02:57:020502 - номер кадастрового квартала
- границы территории проектирования
- существующие объекты капитального строительства
- дорога с внесенными изменениями
- тротуар с внесенными изменениями
- зона планируемой застройки
- подпорная стенка
- проектируемые контейнерная площадка ТКО и РСО (твердые коммунальные отходы и раздельного сбора отходов)
- проектируемые автомобильные парковки
- проектируемые автомобильные парковки для МГН
- проектируемые автомобильные парковки для инвалидов
- проектируемые автомобильные парковки для электромобилей

	2Т	- теплопровод
	В	- водопровод
	Г	- газопровод
	К	- канализация
	←⊙→	- ЛЭП (линия электропередачи)
	↔↔↔	- высоковольтный кабель
	↔	- низковольтный кабель
	↔	- кабель связи

- коммуникации существующие

PR-0257-2024-0295					
Проект планировки территории, ограниченной проспектом Ленина, ул. Шашкина, Московским проспектом, ул. Закирова городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденный постановлением администрации от 20.04.2021 № 1138 (с внесенными изменениями постановлением администрации от 06.02.2023 № 208)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				Голляжудинов И.А.	
ГИП		Голляжудинов И.А.			
Н.контр.		Юсоев Е.А.			
Чертеж планировки территорий				Стация	Лист
				ППТ	3
				Листов	3
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры					