



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство № 0265039980-20240307-0843  
от 07.03.2024

ПР-0257-2024-0192

Проект планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной ул. О. Кошевого, улицей Трипольского, улицей П. Морозова, улично-дорожной сетью многоквартирных жилых домов 12, 13 в 21 мкр.

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.....	6
2.3	Объекты общественно-делового назначения.....	6
2.4	Объекты социальной инфраструктуры.....	6
2.5	Объекты иного назначения.....	6
2.6	Объекты коммунальной инфраструктуры.....	7
2.6.1	Водоснабжение.....	7
2.6.2	Канализация.....	7
2.6.3	Теплоснабжение.....	7
2.6.4	Электроснабжение.....	8
2.6.5	Газоснабжение.....	8
2.6.6	Связь.....	8
2.7	Объекты транспортной инфраструктуры.....	9
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.....	9
4.	Перечень графических документов.....	10

					<i>ПР-0257-2024-0192</i>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной ул. О. Кошевого, улицей Трипольского, улицей П. Морозова, улично-дорожной сетью многоквартирных жилых домов 12, 13 в 21 мкр.	Лит.	Лист	Листов
ГИП		Галлямутдинов А.А.					2	13
Провер.		Юсеев 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 "Проект планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной ул. О. Кошевого, улицей Трипольского, улицей П. Морозова, улично-дорожной сетью многоквартирных жилых домов 12, 13 в 21 мкр." производится на основании постановления №1024 от 03.05.2024г.

Проектом предусмотрены следующие виды работ:

- формирование земельного участка путем выполнения кадастровых работ по приведению в соответствие исходных земельных участков с фактическими границами землепользования.
- образование земельного участка общего пользования в границах улично-дорожной сети ул. О. Кошевого, ул. Трипольского, ул. П. Морозова и многоквартирных жилых домов 12, 13 в 21 мкр.
- обоснование возможности перераспределения земельного участка в соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации
- исключение вкрапливания, вклинивания и чересполосицы земельных участков.

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

Территория проектирования расположена в исторически сложившемся районе (далее ИСР) на перекрестке по ул. Трипольского и ул. О. Кошевого в пределах границ кадастрового квартала 02:57:020708 ограниченная:

- с западной стороны – среднеэтажной жилой застройкой 21-го микрорайона;
- с южной стороны – существующей территорией школы №19;
- с восточной стороны – малоэтажной жилой застройкой 21-го микрорайона;
- с северной стороны – малоэтажной жилой застройкой 21-го микрорайона.

Так же в соответствии со схемой градостроительного зонирования г. Октябрьского, проектируемая территория находится в территориальных зонах:

- зона «Ж» подзоне «ЖС-2» (среднеэтажная жилая застройка);

Площадь проектирования (по границам проектирования) – 3,48 га.

На проектируемой территории ранее были расположены объекты общественно делового назначения.

Имеется сеть подземных и надземных коммуникаций.

Сумма площадей земельных участков, где расположены вновь образуемые объекты капитального строительства = 22945 м<sup>2</sup>

Сумма площадей, занятых зданиями = 6630 м<sup>2</sup>

									Лист
									3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	ПР-0257-2024-0192				





Необходимый уровень обеспеченности социальной инфраструктуры для проектируемых многоквартирных жилых домов

№ п/п	Объекты социальной инфраструктуры	Наименование, местоположение и расстояние до ближайшего объекта	Количество рекомендуемых мест на 1126 человека
1	Дошкольное образовательное учреждение	Детский сад «Росинка» 261 метров	$496 * 53 / 1000 = 25$
2	Общеобразовательная школа, лицей, гимназия	Средняя общеобразовательная школа №13 368 метров	$496 * 107 / 1000 = 53$
3	Стационары всех типов с вспомогательными зданиями и сооружениями	Городская больница № 1 36-й микрорайон, д. 3 КН 02:57:020606:22 2600 метров	$496 * 13,47 / 1000 = 7$
4	Амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры без стационара	Поликлиника №2 34-й микрорайон, д. 6/1 КН 02:57:020502:176 1800 метров.	$496 * 18,15 / 1000 = 9$
5	Станция (подстанция) скорой помощи	ул. Кувыкина, 30, КН 02:57:020303:326 1000 метров	1
6	Аптека (встроенный)	Госаптека «Башфармация» в жилом доме 21 мкр. дом 4/5 макс. удаленность 450 метров	1
7	Магазин (пристроенный)	«Магнит» в жилом доме 21 мкр. дом 4/5 макс. удаленность 450 метров	1
8	Банкомат	«Сбербанк» в жилом доме 21 мкр. дом 4/5 макс. удаленность 450 метров	1
9	Жилищно-эксплуатационные службы	Жилсервис-стронез макс. удаленность 700 метров	1
10	Опорный пункт охраны порядка	Участковый пункт №2 макс. удаленность 250 метров	1
11	Объекты пожарной охраны противопожарной службы	Пожарно-спасательная часть №38 макс. удаленность 1800 метров	1

**2.2 Объекты производственного назначения**

Проектом планировки территории не предусматривается размещение объектов производственного назначения.

**2.3. Объекты общественно-делового назначения**

Проектом планировки территории не предусматривается размещение объектов общественно-делового назначения.

					Изм. Лист № докум. Подпись Дата				Лист
					ПР-0257-2024-0192				6

## 2.4. Объекты социальной инфраструктуры

Проектом планировки территории не предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры.

## 2.5 Объекты иного назначения

Проектом планировки территории не предусматривается размещение объектов иного назначения

## 2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры.

На территории проектирования предполагается подключение новых многоквартирных жилых домов к существующим инженерным сетям.

### 2.6.1 Водоснабжение

Проектные решения предусматривают демонтаж, перенос и размещение новых сетей водоснабжения в границах территории проектирования.

#### **Демонтаж, перенос:**

- водопровод – ≈ 301,7 м

#### **Прокладка новых сетей:**

- водопровод – ≈ 196,7 м

Подключение проектируемых 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 и заключения соглашения компенсации убытков в связи с переустройством объектов водоснабжения.

### 2.6.2 Канализация

Проектные решения предусматривают демонтаж, перенос и размещение новых сетей водоотведения в границах территории проектирования.

#### **Демонтаж, перенос:**

- канализация – ≈ 316,6 м

#### **Прокладка новых сетей:**

- канализация – ≈ 297,2 м
- перенос действующего канализационного коллектора – ≈ 55 м

Подключение проектируемых 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 и заключения соглашения компенсации убытков в связи с переустройством объектов водоотведения.

### 2.6.3 Теплоснабжение

Проектные решения предусматривают демонтаж, перенос и размещение новых сетей теплоснабжения в границах территории проектирования.

									Лист
									7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	ПР-0257-2024-0192				





- газопровод н.д. – ≈ 230,2 м.
- газопровод в.д. – ≈ 98,5 м.
- станция катодной защиты (СКЗ) – 1 шт.
- кабель от СКЗ – 85м.

Подключение проектируемых 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 и заключения соглашения компенсации убытков в связи с переустройством объектов газораспределительной сети.

### 2.6.6 Связь

Проектные решения предусматривают размещение новых сетей связи в границах территории проектирования.

#### Прокладка новых сетей:

- связь. – ≈ 70,33 м.

Подключение проектируемых 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 и заключения соглашения компенсации убытков в связи с переустройством объектов связи.

#### Примечание:

Демонтаж существующих объектов и строительство новых инженерных сетей в границах образуемого земельного участка под размещение многоквартирных жилых домов и в границах земельных участков общего пользования, произвести за счет средств застройщика (заинтересованного лица).

### 2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

Проект планировки не предусматривает размещение новых объектов улично-дорожной сети в границах территории проектирования.

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 жилого назначения

№ п/п	Номер земельного участка, на котором планируется размещение объектов капитального стро-	Функциональное назначение объектов ка- питального строительства	Очередность раз- вития террито- рии/этапы стро- ительства
-------	---	--	--

											Лист
											9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	ПР-0257-2024-0192						

	<b>ительства</b>		
1	02:57:020708:3У1	Среднеэтажная жилая застройка (до пяти надземных этажей)	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	02:57:020708:3У1	Объекты необходимые для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной инфраструктуры: газопровод, водопровод, теплотрассы, 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	02:57:020708:3У1	Объекты необходимые для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами транспортной инфраструктуры: межквартальные улицы и проезды, внутридворовые проезды, ливневые канализации (с установкой очистных сооружений и напорных станций), уличное освещение, тротуары.	1/1

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

№ п/п	Номер земельного участка, на котором планируется размещение объектов капитального строительства	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Очередность развития территории/этапы строительства
1	02:57:020708:3У1	Объекты необходимые для функционирования объектов капитального строительства	2/1

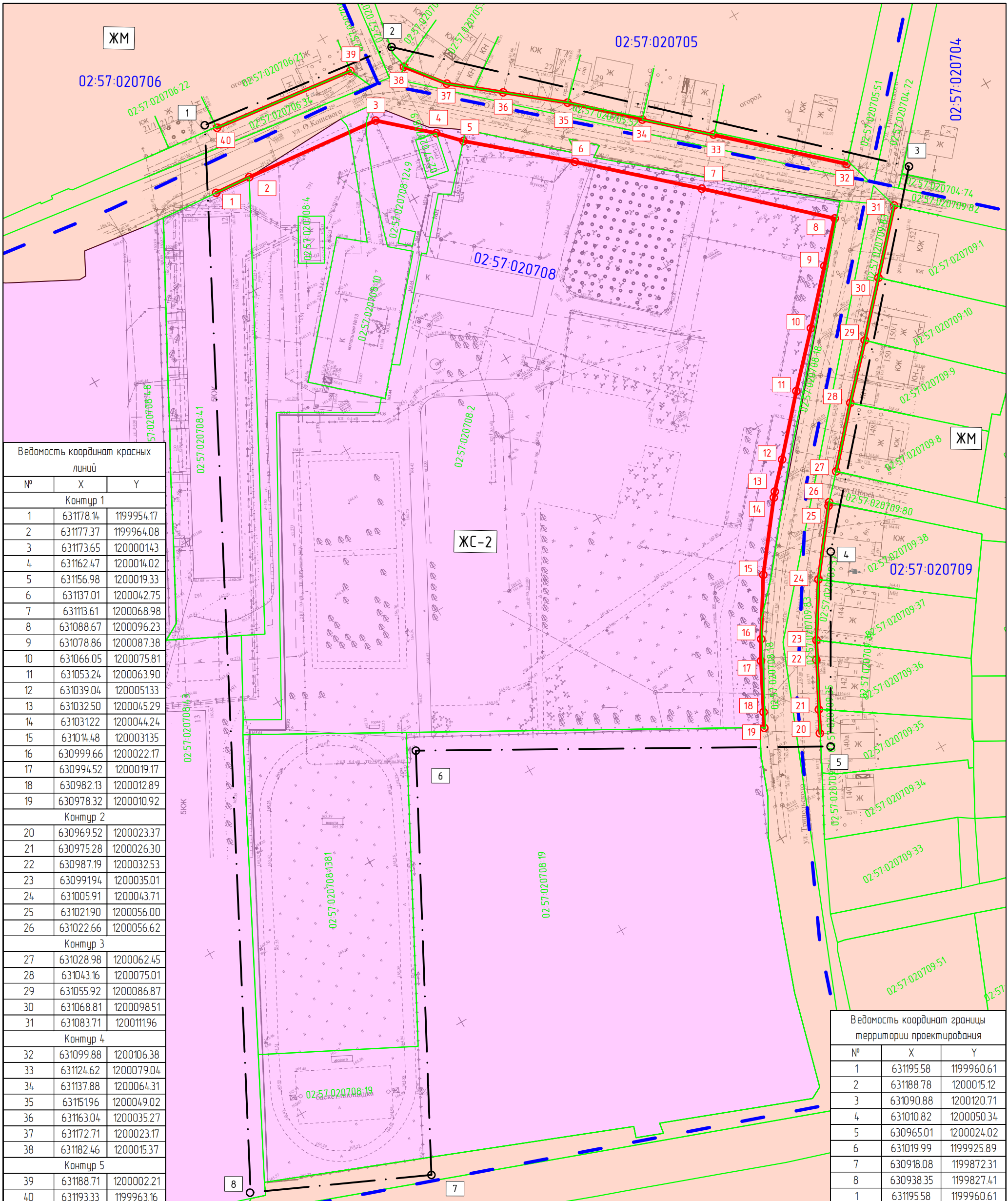
		ства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктуры: спортивные площадки, детские площадки, площадки отдыха, хозяйственные площадки.	
--	--	---	--

#### 4. Перечень графических документов

071-0257-2023 Чертеж планировки территории			
№ п/п.	Наименование	Лист №	Кол-во (шт.)
1.	Красные линии с ведомостью координат поворотных точек	12	1
2.	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	13	2
3.	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	15	1

					Лист
					11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	

ПР-0257-2024-0192



Ведомость координат красных линий		
№	X	Y
Контур 1		
1	631178.14	1199954.17
2	631177.37	1199964.08
3	631173.65	12000014.3
4	631162.47	1200014.02
5	631156.98	1200019.33
6	631137.01	1200042.75
7	631113.61	1200068.98
8	631088.67	1200096.23
9	631078.86	1200087.38
10	631066.05	1200075.81
11	631053.24	1200063.90
12	631039.04	1200051.33
13	631032.50	1200045.29
14	631031.22	1200044.24
15	631014.48	1200031.35
16	630999.66	1200022.17
17	630994.52	1200019.17
18	630982.13	1200012.89
19	630978.32	1200010.92
Контур 2		
20	630969.52	1200023.37
21	630975.28	1200026.30
22	630987.19	1200032.53
23	630991.94	1200035.01
24	631005.91	1200043.71
25	631021.90	1200056.00
26	631022.66	1200056.62
Контур 3		
27	631028.98	1200062.45
28	631043.16	1200075.01
29	631055.92	1200086.87
30	631068.81	1200098.51
31	631083.71	1200111.96
Контур 4		
32	631099.88	1200106.38
33	631124.62	1200079.04
34	631137.88	1200064.31
35	631151.96	1200049.02
36	631163.04	1200035.27
37	631172.71	1200023.17
38	631182.46	1200015.37
Контур 5		
39	631188.71	1200002.21
40	631193.33	1199963.16

Ведомость координат границы территории проектирования		
№	X	Y
1	631195.58	1199960.61
2	631188.78	1200015.12
3	631090.88	1200120.71
4	631010.82	1200050.34
5	630965.01	1200024.02
6	631019.99	1199925.89
7	630918.08	1199872.31
8	630938.35	1199827.41
1	631195.58	1199960.61

Условные обозначения:

- - границы кадастрового квартала
- 02:57:020708 - номер кадастрового квартала
- - кадастровые границы земельного участка
- 02:57:020708:65 - кадастровый номер земельного участка
- территориальная зона ЖС-2
- территориальная зона ЖМ
- - устанавливаемые красные линии
- - границы планировочной структуры
- 1 - поворотная точка границы красной линии
- 1 - поворотная точка границы планировочной структуры

Масштаб 1:1000

Изм	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал				Галлямутдинов И.А.	
ГИП				Галлямутдинов А.А.	
Н.контроль				Юсаев Е.А.	

ПР-0257-2024-0192

Проект планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной ул. О. Кошоево, улицей Трипольского, улицей П. Морозова, улично-дорожной сетью многоквартирных жилых домов 12, 13 в 21 мкр.

Чертеж планировки территорий	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	1	3

Красные линии

ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА





Въезд в подземную парковку  
(Парковочных мест - 114 мест)

Трансформаторная подстанция

Парковочные места закрытого типа  
(Парковочных мест - 102 м/м)

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- объекты капитального строительства
- границы планировочной структуры
- граница проектируемой дороги
- переносимые, демонтируемые объекты
- зона допустимой застройки
- проектируемые автомобильные парковки
- проектируемые автомобильные парковки для МГН
- проектируемые автомобильные парковки для инвалидов
- проектируемые контейнеры
- проектируемый контейнер крупногабаритных отходов
- границы подземной парковки
- проектируемая канализация (самотечная)
- проектируемый газопровод н.д.
- проектируемый газопровод в.д.
- проектируемый эл.кабель СКЗ
- проектируемый теплопровод
- проектируемый водопровод
- проектируемый эл.кабель ВВ
- проектируемый эл.кабель НН для МКД
- проектируемый кабель связи
- проектируемый канализационный колодец
- проектируемый водопроводный колодец

- теплопровод
- водопровод
- газопровод
- канализация
- ЛЭП (линия электропередач)
- высоковольтный кабель
- низковольтный кабель
- кабель связи

- теплопровод (переносимый)
- водопровод (демонтируемый)
- водопровод (переносимый)
- канализация (демонтируемая)
- газопровод (переносимый)
- теплопровод (демонтируемый)
- кабель НН (демонтируемый)
- кабель связи (переносимый)

- асфальтовая с бордюром
- асфальтовая без бордюра
- дорога существующая

- газопровод (демонтируемый)
- канализация (демонтируемая)
- газопровод (переносимый)
- теплопровод (демонтируемый)

Изм	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал			Галлямутдинов И.А.		
ГИП			Галлямутдинов А.А.		
Н.контроль			Юсаев Е.А.		

**ПР-0257-2024-0192**

Проект планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной ул. О. Кошевого, улицей Трипольского, улицей П. Морозова, улично-дорожной сетью многоквартирных жилых домов 12, 13 в 21 мкр.

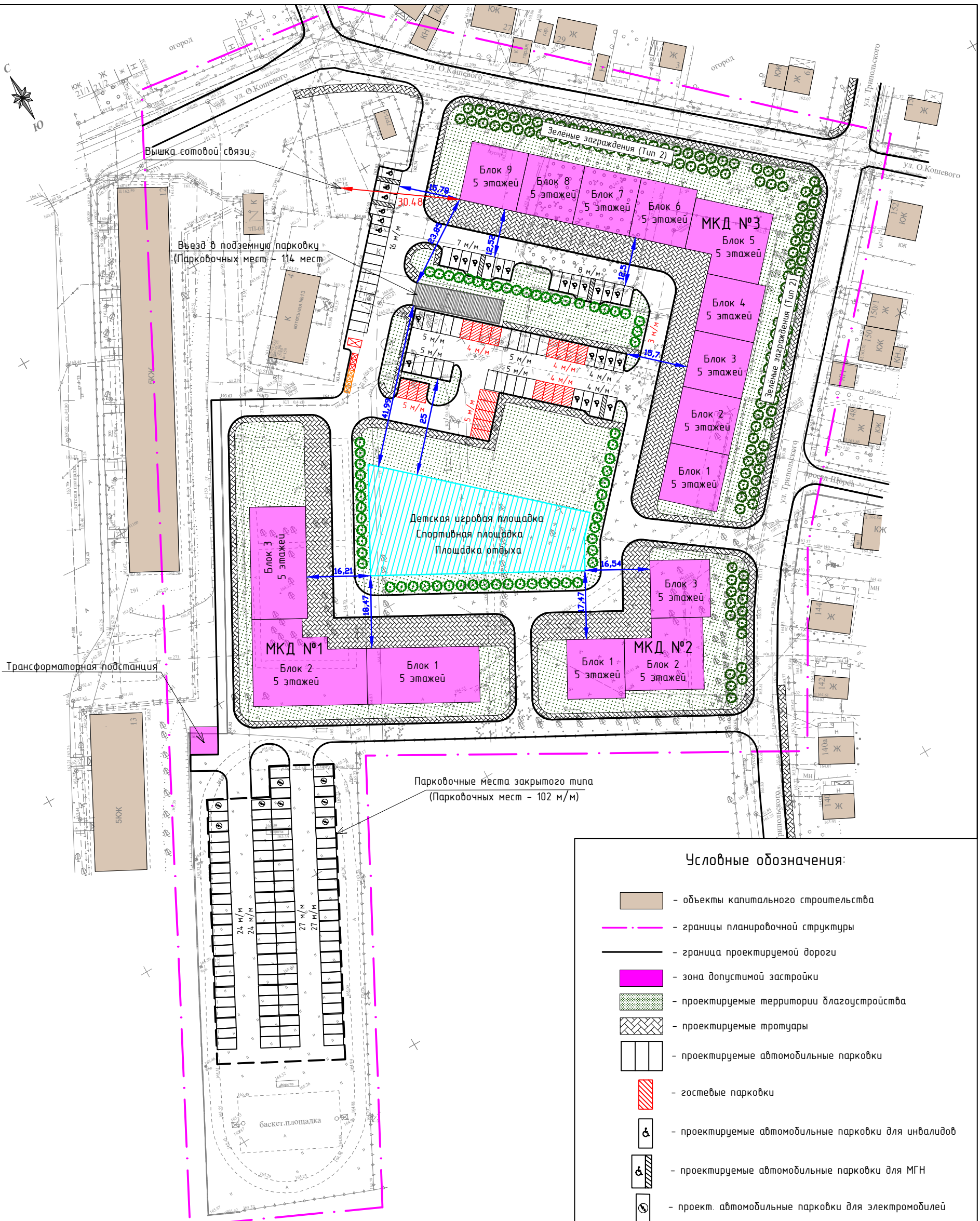
**Чертеж планировки территорий**

Стадия	Лист	Листов
ППТ	2	3

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры

ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА





Трансформаторная подстанция

Выезд в подземную парковку  
(Парковочных мест – 114 мест)

Парковочные места закрытого типа  
(Парковочных мест – 102 м/м)

Детская игровая площадка  
Спортивная площадка  
Площадка отдыха

Условные обозначения:

- объекты капитального строительства
- границы планировочной структуры
- граница проектируемой дороги
- зона допустимой застройки
- проектируемые территории благоустройства
- проектируемые тротуары
- проектируемые автомобильные парковки
- гостевые парковки
- проектируемые автомобильные парковки для инвалидов
- проектируемые автомобильные парковки для МГН
- проект. автомобильные парковки для электромобилей
- проектируемые контейнеры ТКО (твердые коммунальные отходы)
- проектируемые контейнеры РСО (раздельного сбора отходов)
- проектируемые контейнеры КГО (крупногабаритные отходы)
- зеленые насаждения

Примечание:  
1. В пределах границ проектирования и границ улицы Трипольского и О. Кошевого между проезжей частью и тротуаром, в связи с нехваткой свободного места для размещения разделительной полосы, предусмотреть ограничивающее пешеходное ограждение высотой не менее 1,1 метра.

- теплопровод
- водопровод
- газопровод
- канализация
- ЛЭП (линия электропередач)
- высоковольтный кабель
- низковольтный кабель
- кабель связи

- коммуникации существующие

- асфальтовая с бордюром
- асфальтовая без бордюра

- дорога существующая

Масштаб 1:1000

ПР-0257-2024-0192

Проект планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, ограниченной ул. О. Кошевого, улицей Трипольского, улицей П. Морозова, улично-дорожной сетью многоквартирных жилых домов 12, 13 в 21 мкр.

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал			Галлямутдинов И.А.		
ГИП			Галлямутдинов И.А.		
Контроль			Юсаев Е.А.		

Чертеж планировки территорий

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры

Стадия	Лист	Листов
ППТ	3	3

