



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство №СРО-П-179-12122012
от 31.05.2018

051-0257-2017

Внесение изменений в проект планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, с целью образования земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 02:57:010215:128 проспект Ленина, д.12

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. Юсаев

Главный инженер проекта

А.А. Галлямутдинов

г. Октябрьский, 2023 г.

Содержание

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	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального.....	4
2.3	Объекты общественно-делового назначения и социальной инфраструктуры.....	6
2.4	Объекты коммунальной инфраструктуры.....	6
2.5	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.....	7

					<i>051-0257-2017</i>		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
ГИП		<i>Галлямутдинов А.А.</i>			Лит.	Лист	Листов
Провер.		<i>Юсеев Е.А.</i>				2	7
Разраб.		<i>Сахадиев Ф.Ф.</i>			ООО «Проектно-кадастровая служба»		
					Внесение изменений в проект планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, с целью образования земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 02:57:010215:128 проспект Ленина, д.12		

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 внесению изменений в проект планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, с целью образования земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 02:57:010215:128 проспект Ленина, д.12.

Внесением изменений в проект планировки территории предусмотрены следующие виды работ:

- Изменение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- Изменение максимального коэффициента застройки;
- Изменение максимального количества надземных полных этажей; (относительно проекта планировки территории, утвержденного постановлением №247 от 26.01.2018г.)

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

Территория проектирования расположена на проспекте Ленина, д. 12, в пределах границ кадастрового квартала 02:57:010215, ограниченная:

- с западной стороны – земельный участок с кадастровым номером 02:57:010215:29;
- с южной стороны – земельный участок с кадастровым номером 02:57:010215:30;
- с восточной стороны – ул. Лермонтова;
- с северной стороны – пр. Ленина.

Так же в соответствии со схемой градостроительного зонирования г. Октябрьского, проектируемая территория находится в территориальной зоне «ЖС-1» (жилая среднетажная высотой 2-3 этажа) для размещения многоквартирных домов жилых домов высотой от двух до трех надземных этажей включая мансардный.

Площадь проектирования – 0,383 га.

На проектируемой территории расположены объекты жилого назначения.

Имеется сеть подземных и наземных коммуникаций.

Плотность застройки.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее показатели	Проектные показатели
1	Коэффициент застройки	-	0,37	0,82

										Лист
										3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	051-0257-2017					

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

В границах проектируемой территории находятся существующие объекты жилого назначения – многоквартирные жилые здания: проспект Ленина д. 12, улица Лермонтова, д. 12, д. 10.

2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы, обозначенные на чертеже планировки территории в виде зон планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотрены с учетом существующей планировочной структуры и обязательного соблюдения застройщиком (лицом, планирующим размещение ОКС) требований: Генерального плана, Правил землепользования и застройки, местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан. Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ, а также всех действующих и обязательных к применению сводов правил, СНиПов с обязательным получением разрешительной документации в компетентных органах.

Предусматривается устройство глухой противопожарной стены 1 типа, с пределом огнестойкости противопожарной преграды REI 150 и использованием негорючих строительных материалов.

В соответствии с пунктом 2.3.4.59 МНГП В жилых и общественных зданиях, при наличии отдельного входа, допускается размещать амбулаторно-поликлинические лечебно-профилактические организации мощностью не более 100 посещений в смену, включая фельдшерско-акушерские пункты, организации с дневными стационарами;

Проектом устанавливается зона возможного размещения объекта капитального строительства на земельном участке для размещения объекта с видом разрешенного использования 3.4.1. «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи.

В СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" отсутствуют требования по установке санитарно-защитных зон для административных зданий медицинских организаций.

Инсоляция в нормируемых помещениях жилых домов соответствует требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" и СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий".

Проектируемое здание не оказывает негативного влияния на условия естественной освещенности и инсоляции нормируемых помещений в зданиях окружающей застройки, согласно расчёту инсоляции, в проекте 19-31-АР.РР «Реконструкция нежилых помещений по проспекту Ленина зд. №12/1 в г. Октябрьский Республики Башкортостан»

Лист

051-0257-2017

4

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

**Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства**

Параметры объекта капитального строительства и отклонения от предельных параметров

Наименование параметров	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по ПЗЗ	Проектируемые параметры объекта капитального строительства
Максимальное количество надземных полных этажей	3 этажа	3 этажа
Минимальный отступ от красной линии	6 метров	0 метров
Максимальный/минимальный коэффициент застройки	40% - 91,2 м ² / 20% - 45,6 м ²	82% - 186,9 м ²
Минимальный коэффициент озеленения	20% - 45,6 м ²	8,9% - 20,3 м ² .
Минимальные отступы от границы смежного земельного участка	3 метра	С северной стороны – 0 метров С восточной стороны – 0 метров С южной стороны – 1,25 метров С западной стороны – 2,11 метров С юго-восточного угла – 1,7 метров С юго-западного угла – 0 метров С северо-западного угла – 2,2 метров

Согласно ст. 40 ГК РФ предусмотрено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- минимальный отступ от красной линии отклоняется от предельного параметра, проектируемый отступ от красной линии 0 метров;
- максимальный коэффициент застройки отклоняется от предельного параметра, проектируемые параметры объекта капитального строительства 82% - 186,9 м²
- минимальные отступы от границы смежного земельного участка отклоняются от предельного параметра, с северной стороны – 0 метров, с восточной стороны – 0 метров, с южной стороны – 1,25 метров, с западной стороны – 2,11 метров, с юго-восточного угла – 1,7 метров, с юго-западного угла – 0 метров, с северо-западного угла – 2,2 метров
- минимальный коэффициент озеленения отклоняется от предельного параметра, 8,9% - 20,3 м². Дополнительное озеленение имеются на прилегающей территории со стороны ул. Лермонтова, а также на дворовой площадке многоквартирного жилого дома.

Согласно письму, исх. №135 от 12.08.2019г. ООО «Стройпроект», обоснованием в отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства является то, что площадка строительства имеет сложные инженерно-геологические условия согласно отчета об инженерно-геологических изысканиях 19-31-ИГИ, подземные воды скважинами вскрыты на глубине 5,0м. (абсолютные отметки 121,90-122,0м). Весной и в период дождей возможен подъем уровня на 1,0-1,5 м. выше зафиксированного, участок является потенциально подтопляемым в результате ожидаемых техногенных воздействий. Рядом с проектируемым зданием расположен 5-этажный многоквартирный жилой дом. В связи со сложными инженерно-геологическими условиями фундамент запроектирован в виде монолитной железобетонной плиты,

					<i>051-0257-2017</i>				Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					5

под всё здание, устраиваемой по основанию буронабивных свай. Размеры и границы фундаментной плиты проектируемого здания назначены на основании расчёта фундамента и его осадок, расчёта влияния нового строительства на существующее здание с учётом грунтовых условий площадки строительства согласно отчета об инженерно-геологических изысканиях 19-31-ИГИ. Согласно расчёта фундамента, осадок, расчёта влияния, монолитная плита меньшего размера имеет осадку больше нормативной, оказывает более сильное влияние на грунтовое основание, что приводит к негативному влиянию на существующее здание.

2.3. Объекты общественно-делового назначения и социальной инфраструктуры

Проектом устанавливается зона возможного размещения объекта капитального строительства на земельном участке для размещения объекта с видом разрешенного использования 3.4.1. «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание».

Площадь земельного участка – 228 м²

Максимальное количество наземных полных этажей – 3 этажа.

2.4. Объекты коммунальной инфраструктуры.

В границе зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается демонтаж инженерных сетей. Канализационный колодец переносится путём демонтажа и монтажа нового колодца. Газопровод переносится путём демонтажа и монтажа нового по стене проектируемого здания.

Подключение объектов капитального строительства к инженерным сетям производится после утверждения проектной документации по планировке территории и разработки проектной документации на объект капитального строительства с определением необходимых объёмов потребления согласно техническим условиям с эксплуатирующими организациями этих сетей.

Вблизи проектируемой территории имеются инженерные сети и сооружения объектов инженерной инфраструктуры. Современное состояние: Водопровод диаметром трубы – 100мм и 250мм (сталь); Газопровод диаметром трубы – 76мм (сталь); Теплопровод две трубы диаметром 76 мм (сталь); Водоотведение диаметром трубы – 100 мм. Линия связи – кабель 0,4кВ, Электро-снабжение – кабель 6кВ.

2.5. Объекты транспортной инфраструктуры

Маршруты городского пассажирского общественного транспорта на территории отсутствуют. Ближайшая остановка общественного транспорта «Площадь Ленина» расположена с западной стороны на расстоянии 280 метров. Вторая по удаленности остановка «Спорттовары» расположена на расстоянии 300 метров в восточном направлении.

Согласно СП 158.13330.2014 п. 5.5 таблица 5.2, для поликлиники, в том числе амбулатории на 100 сотрудников необходимо 10-12 машиномест, а так же на 100 посещений необходимо 4-6 машиномест. Исходя из исходных данных, расчетная численность рабочих мест – 10, расчетная численность посещений 180.

$(10/100) \times 10 \div 12 = 1 \div 1,2$ – для сотрудников необходимо 1-2 парковочных места

$(180/100) \times 4 \div 6 = 7,2 \div 10,8$ – для посещений необходимо 8-11 парковочных места

Всего необходимо 9-13 парковочных мест. Среднее значение принимаем 11 парковочных

мест.

Согласно МНГП, следует выделять не менее 6% парковочных мест (но не менее одного места) для электромобилей (подзаряжаемых гибридных автомобилей) на стоянках автомобилей

$11 \text{ м/м} \times 6\% = 0,66$ – для электромобилей необходимо 1 парковочное место

Согласно СП 59.13330.2020 п. 5.2.1 следует выделять не менее 10% машиномест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машиномест для транспортных средств

$11 \text{ м/м} \times 10\% = 1,1$ – для МГН необходимо 2 парковочных места

$11 \text{ м/м} \times 5\% = 0,55$ – место для МГН передвигающихся на креслах-колясках.

Согласно постановления администрации города Октябрьский РБ №2260 от 02.08.2021г.

Для проектируемого объекта получено разрешение на создание парковки на 11 машиномест с учетом мест для маломобильных групп населения в соответствии с постановлением администрации г.о. город Октябрьский РБ №2260 от 02.08.2021г., а также включая одно парковочное место для электромобилей.

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.

Благоустройство и застройка проектируемой территории осуществляется одним этапом

4. Перечень графических документов

051-0257-2017 Чертеж планировки территории

№ п/п.	Наименование
1.	Красные линии, Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

										Лист
										7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	051-0257-2017					

КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Условные обозначения

- утвержденная красная линия
- 02:57:010215:469 - кадастровый номер учтенного земельного участка
- кадастровая граница учтенного земельного участка
- 02:57:010215 - номер кадастрового квартала
- граница кадастрового квартала
- граница территории проектирования
- существующие объекты капитального строительства
- проектируемый объект капитального строительства
- озеленение
- асфальтобетонные покрытия улиц, проездов, тротуаров
- граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- существующая территориальная зона ЖС-1
- ЖС-1 - зона жилая среднеэтажная высотой 2-3 этажа

051-0257-2017									
Внесение изменений в проект планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, с целью образования земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 02:57:010215:128 проспект Ленина, д.12									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Чертеж планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП				Галлямутдинов А.А.	29.05		ППТ	1	1
Н.контр.				Юсеев Е.А.	29.05				
Разраб.				Сахабиев Ф.Ф.	29.05				
Красные линии, Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М1:500						ООО "Проектно-кадастровая служба"			