



Общество с ограниченной ответственностью

«Гипрострой»

Член АСРО «БОА и П» рег.номер СРО-П-004-19052009

**Документация по планировке территории
части кадастрового квартала 02:56:040301 вблизи земельного участка по
ул. Профсоюзная, 7а с целью определения местоположения границ
образуемого земельного участка**

Раздел 1. Проект планировки территории. Текстовая часть

Основная часть

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о
характеристиках объектов капитального строительства
Положения об очередности планируемого развития территории

Пояснительная записка

608-537-25-ППТ.ОЧ.ПЗ

Инт. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

2025

Состав проекта

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта планировки территории</i>			
<u>Раздел 1. Проект планировки территории. Текстовая часть</u>			
1	Текстовая часть (Пояснительная записка с указанием положений)	608-537-25- ППТ.ОЧ.ПЗ	
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства		
	Положения об очередности планируемого развития территории		
<u>Раздел 2. Проект планировки территории. Графическая часть</u>			
2	Чертеж планировки территории (Основной чертеж)	608-537-25- ППТ.ОЧ-1	1:500
3	План красных линий	608-537-25- ППТ.ОЧ-2	1:1000
<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>			
<u>Раздел 3. Проект планировки территории. Текстовая часть</u>			
4	Текстовая часть (Пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте - в соответствии с ТЗ)	608-537-25-ППТ.МО.ПЗ	
<u>Раздел 4. Проект планировки территории. Графическая часть</u>			
5	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	608-537-25- ППТ.МО-1	1:10000
6	Схема организации движения транспорта и пешеходов;	608-537-25- ППТ.МО-2	1:500
7	Схема границ зон с особыми условиями использования территории Схема инженерного обеспечения территории	608-537-25- ППТ.МО-3	1:500

Взам. инв. №														
Подпись и дата														
Инв. №подл.														
						608-537-25-ОЧ.ПЗ.СП								
						Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата			
						Разработал					11.2025			
						Состав проектной документации								
												Стадия	Лист	Листов
													1	2

8	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	608-537-25- ППТ.МО-4	1:500
9	Вариант планировочного решения застройки территории	608-537-25- ППТ.МО-5	1:500

Проект межевания территории

Основная часть проекта межевания территории

Раздел 5. Проект межевания территории. Текстовая часть

10	Текстовая часть (Пояснительная записка (утверждаемая часть) - в соответствии с ТЗ	608-537-25-ПМТ.ОЧ.ПЗ	
----	-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------	--

Раздел 6. Проект межевания территории. Графическая часть

11	Чертеж межевания территории	608-537-25-ПМТ.ОЧ-1	1:500
----	-----------------------------	---------------------	-------

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 7. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

12	Материалы по обоснованию	608-537-25-ПМТ.МО	1:500
----	--------------------------	-------------------	-------

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						608-537-25-ОЧ.ПЗ.СП	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

Содержание тома

ВВЕДЕНИЕ

ЧАСТЬ 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

1. Характеристика планируемого развития территории;
2. Характеристики объектов капитального строительства
 - 2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения
 - 2.2 Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры
3. Основные технико-экономические показатели проекта.

ЧАСТЬ 2. Положение об очередности планируемого развития территории

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №										
Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							608-537-25-ОЧ.ПЗ.С			
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
										П	1	1

ЧАСТЬ 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

1. Характеристика планируемого развития территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа, город Стерлитамак (далее ПЗЗ), территория в границах проектирования относится к территориальной зоне «СпЗА» - Зона выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности на территории санитарно-защитной зоны, с возможностью размещения объектов V классов опасности, согласованное с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы, при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

С учетом градостроительных регламентов, указанной территориальной зоны, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

Новое строительство

- Многофункциональный центр экспертиз, диагностики и ремонта ;
- Склад 1-4;
- инженерно-технические сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемого здания.

Сохраняемые объекты капитального строительства

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации.

Общая площадь в границах проектирования составляет 2,1 га.

Согласно ПЗЗ, для территориальных зон установлены следующие параметры застройки: Для зоны «СпЗА» (Санитарно-защитная зона с возможностью размещения объектов V классов опасности):

1. Высота зданий: - Предельное количество этажей – 3;
2. Коэффициент застройки земельного участка - 40%;
3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 3 метра;
4. Минимальный коэффициент озеленения - 40%.

Взам. инв. №																		
Подпись и дата																		
Инв. №подл.																		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч</td> <td>Лист</td> <td>Недок</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </div> <div style="text-align: center;"> <p>608-537-25-ОЧ.ПЗ</p> </div> </div>							Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата													
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Пояснительная записка</p> </div> </div>														Стадия	Лист	Листов		
П	1	5																

Проектным решением выделена зона планируемого размещения объекта капитального строительства. Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства приняты в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны «СПЗА», согласно ПЗЗ.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования территории составляет:

- коэффициент застройки – 0,20;
- площадь озеленения – 0,40.

Параметры застройки определены проектом в пределах обозначенной границы проектирования.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

В границах территории проектирования предусматривается размещение Многофункционального центра экспертиз, диагностики и ремонта и 4 склада. В таблице 1 приведены значения параметров объекта капитального строительства с учетом планировочных ограничений территории проектирования на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории, требований нормативно-технических документов и градостроительных регламентов.

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								608-537-25-ОЧ.ПЗ	Лист
											2
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата			

Таблица 1- Характеристика объектов капитального строительства

Наименование	Этажность	Площадь, м2	
		Застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м
Многофункциональный центр экспертиз, диагностики и ремонта	2	750-780	1300-1500
Склад	1	750-780	740-760
Склад	1	750-780	740-760
Склад	1	750-780	740-760
Склад	1	750-780	740-760

2.2 Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Предусматривается развитие инженерной инфраструктуры, которое включает в себя строительство новых инженерных сетей и сооружений и формирование зон с особыми условиями использования территории этих объектов;

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение и водоотведение проектируемой застройки (хозяйственно-бытовые нужды) решается подключением к городским сетям водоснабжения и канализации, согласно письму от 07.08.2025г. №417 «О возможности присоединения» МУП «СТЕРЛИТАМАКВОДОКАНАЛ»

Наружное пожаротушение предусматривается от проектируемых пожарных гидрантов на проектируемых сетях водоснабжения.

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. №подл.								
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	608-537-25-ОЧ.ПЗ		Лист
								3

Положения об очередности планируемого развития территории

Таблица 3.

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
1-я очередь		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
2-я очередь		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	На первом этапе освоения территории предусмотрено: - Строительство объектов капитального строительства. - Строительство инженерных коммуникаций.
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Интв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

608-537-25-ОЧ.ПЗ

Лист

5



Общество с ограниченной ответственностью
«Гипрострой»
Член АСРО «БОА и П» рег.номер СРО-П-004-19052009

Документация по планировке территории
части кадастрового квартала 02:56:040301 вблизи земельного участка по
ул. Профсоюзная, 7а с целью определения местоположения границ
образуемого земельного участка

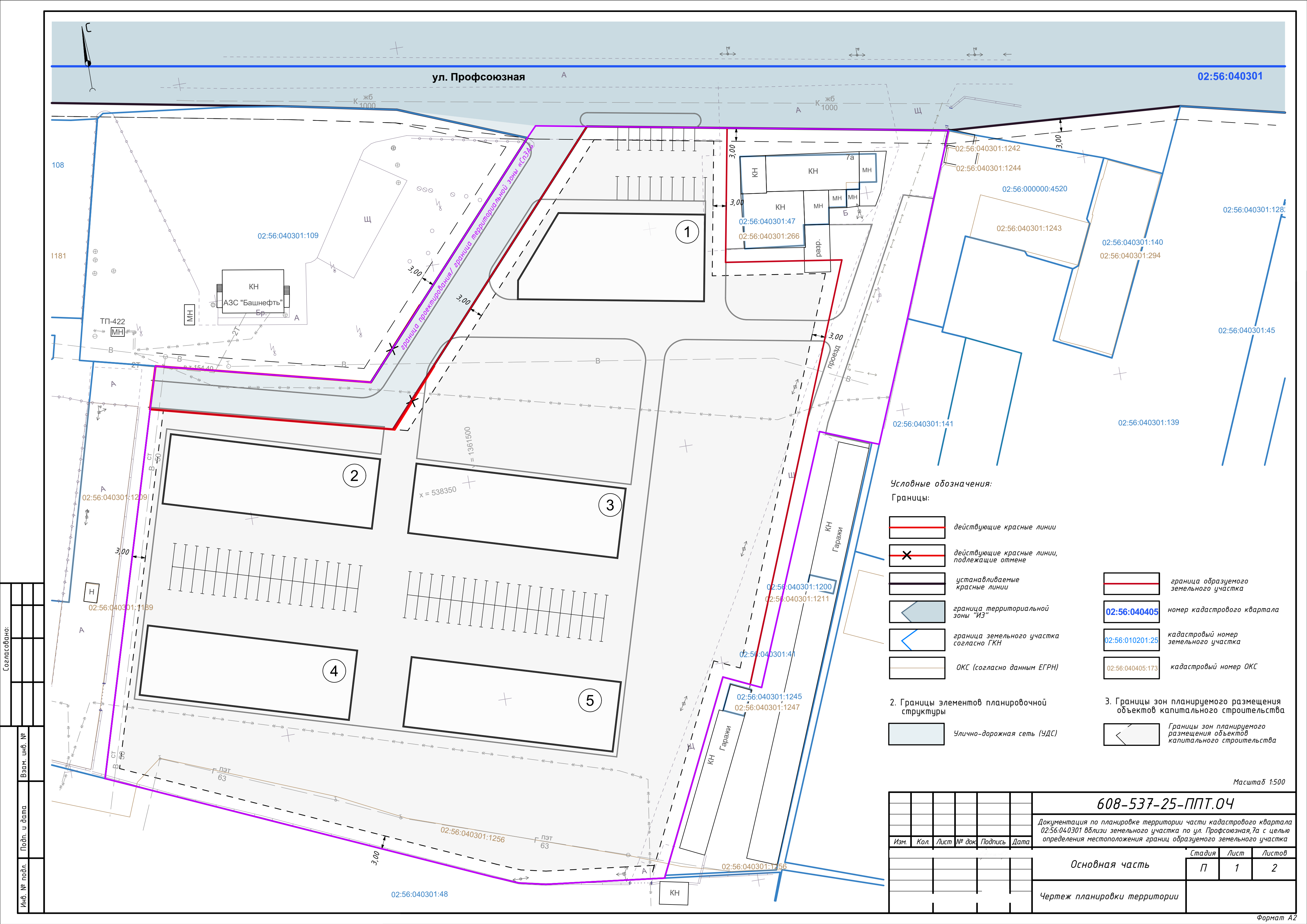
Основная часть

Раздел 2. Проект планировки территории. Графическая часть

608-537-25-ПТ.ОЧ

2025

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №



Согласовано:			
Инв. № подл.	Взам. инв. №		
		Подп. и дата	

- Условные обозначения:
- Границы:
- действующие красные линии
 - действующие красные линии, подлежащие отмене
 - устанавливаемые красные линии
 - граница территориальной зоны "ИЗ"
 - граница земельного участка согласно ГКН
 - ОКС (согласно данным ЕГРН)
2. Границы элементов планировочной структуры
- Улично-дорожная сеть (УДС)
3. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- 02:56:040405 номер кадастрового квартала
- 02:56:010201:25 кадастровый номер земельного участка
- 02:56:040405:173 кадастровый номер ОКС

						608-537-25-ППТ.04		
						Документация по планировке территории части кадастрового квартала 02:56:040301 вблизи земельного участка по ул. Профсоюзная, 7а с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист
							П	1
						Чертеж планировки территории	Листов 2	

Масштаб 1:500

