



**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

Инв. № подпд.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------

2025

Состав проекта

№	Наименование	Шифр	Масштаб								
Проект планировки территории											
<i>Основная часть проекта планировки территории</i>											
Раздел 1. Проект планировки территории. Текстовая часть											
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										
Раздел 2. Проект планировки территории. Графическая часть											
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>											
Раздел 3. Проект планировки территории. Текстовая часть											
4	Текстовая часть (Пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте - в соответствии с ТЗ)	608-537-25-ППТ.МО.ПЗ									
Раздел 4. Проект планировки территории. Графическая часть											
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								
<i>608-537-25-ОЧ.ПЗ.СП</i>											
Изв. № подпд.	Подпись и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Нодок	Подп.	Дата	<i>Состав проектной документации</i>			
								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. № подпд.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодок	Подп.	Дата	608-537-25-ОЧ.ПЗ.СП	Лист
							2

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

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 обеспечение 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 «Сп3А» (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%.

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 «Сп3А», 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 экспертизы, 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. № подп.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодок	Подп.	Дата

608-537-25-ОЧ.ПЗ

Лист

Таблица 1- Характеристика объектов капитального строительства

Наименование	Этажность	Площадь, м2	
		Застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м
Многофункциональный центр экспертизы, 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	608-537-25-ОЧ.ПЗ	Лист
							3

Газоснабжение

Согласно письма ООО «Газпром газораспределение Уфа» от 08.08.2025г. №ГРО-06-2318 подключение возможно к существующему газопроводу среднего давления, расположенному в пределах границы проектирования.

Электроснабжение

Согласно письма ООО «АСТ» от 18.08.2025г. № ЭАСТ-25-08-3263 возможность присоединения объекта капитального строительства имеется. Точки подключения – сети 6 кВ от Стерлитамакской ТЭЦ.

3. Основные технико-экономические показатели проекта.

Таблица 2. Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Расчетный срок
1	Площадь проектирования	га	2,1
2	Площадь застройки в границах образуемого земельного участка	м ²	3 500-3 800
3	Площадь озеленения в границах образуемого земельного участка	м ²	7300 (40%)

ЧАСТЬ 2. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом предусматривается следующая очередьность планируемого развития территории, а также этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства (далее также – ОКС), отраженные в таблице 3.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодок	Подп.	Дата	608-537-25-ОЧ.ПЗ	Лист
							4

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	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

608-537-25-ОЧ.ПЗ

Лист



**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**

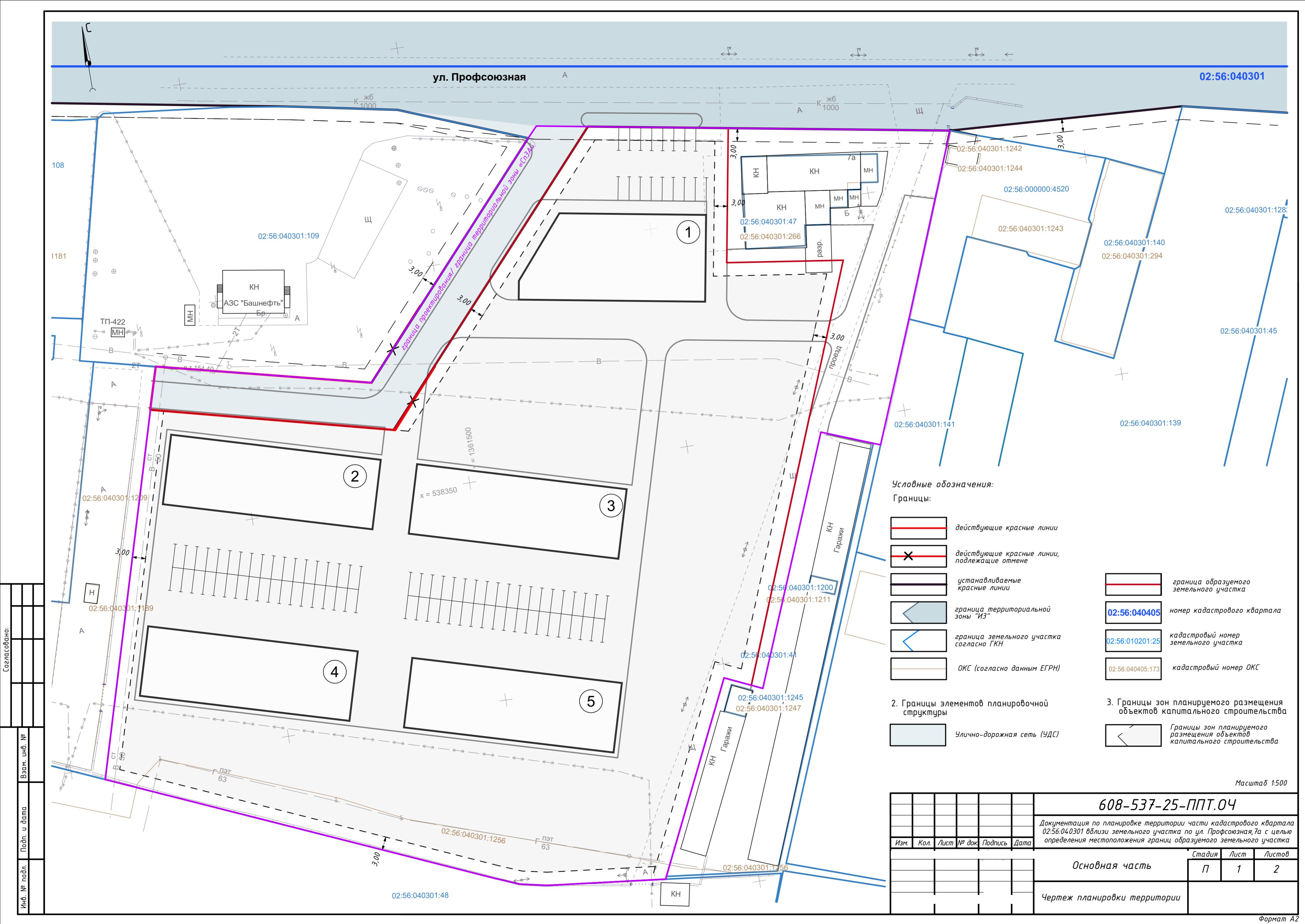
Основная часть

Раздел 2. Проект планировки территории. Графическая часть

608-537-25-ППТ.ОЧ

2025

Инв. № подпд.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------



ул. Элеваторная

ул. Профсоюзная

02:56:040301

Согласовано:

Ведомость координат точек поворота красных линий

Инв. № подр.	План, в земле	Взам. инв. №	Координаты	
			X	Y
т.1	538 392,88	1 361 732,72		
т.2	538 402,17	1 361 697,46		
т.3	538 407,71	1 361 673,55		
т.4	538 410,92	1 361 620,66		
т.5	538 425,00	1 361 539,88		
т.6	538 364,66	1 361 484,97		
т.7	538 376,05	1 361 481,78		
т.8	538 424,98	1 361 525,98		
т.9	538 436,18	1 361 497,79		
т.10	538 440,85	1 361 474,28		
т.11	538 465,51	1 361 338,53		
т.12	538 486,96	1 361 347,85		
т.13	538 424,21	1 361 734,13		
т.14	538 420,14	1 361 744,66		

Условные обозначения:

	действующие красные линии
	действующие красные линии, подлежащие отмене
	устанавливаемые красные линии
	граница кадастрового квартала
	граница земельного участка согласно ГКН
	устанавливаемые красные линии
	характерная точка поворота красных линий

	граница территориальной зоны "ИЭ"
	граница территориальной зоны "И1"
	граница образуемого земельного участка
	номер кадастрового квартала
	кадастровый номер земельного участка
	граница проектирования
	линии отступа от красных линий

1. Документацией по планировке территории устанавливаются красные линии части ул. Профсоюзная в пределах установленных территориальных зон;
 2. Документацией по планировке территории корректируются красные линии, установленные утвержденной постановлением администрации ГО г. Стерлитамак РБ от 10.12.2019г. №2813 документацией по планировке территории;
 3. Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений определены в 3 метров.

Масштаб 1:1000

608-537-25-ППТ.0Ч

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

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Основная часть

План красных линий