

Общество с ограниченной ответственностью
«СТРОЙЗАКАЗЧИК»

ПРОЕКТ

обоснования в целях определения возможности
установления условно-разрешенного вида использования

«Магазины»

для земельного участка 02:64:010404:4681

по адресу:

Республика Башкортостан,
, Бирский р-н, г.Бирск, ул.Пролетарская, д.109б

ПП.023-024

Том 1. Проект планировки территории под размещение и обслуживание
объекта капитального строительства

Бирск 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«СТРОЙЗАКАЗЧИК»

ПРОЕКТ

обоснования в целях определения возможности
установления условно-разрешенного вида использования

«Магазины»

для земельного участка 02:64:010404:4681

по адресу:

Республика Башкортостан,
, Бирский р-н, г.Бирск, ул.Пролетарская, д.109б

ПП.023-024

Том 1. Проект планировки территории под размещение и обслуживание
объекта капитального строительства

Заказчик:

_____ С.В. Швецов

Главный инженер проекта
ООО «Стройзаказчик»

_____ А.Э. Ахмеров

Бирск 2024 г.

СОГЛАСОВАНО

Содержание тома												
№ тома		Обозначение			Наименование					Примечание		
		ПП.023-024-СТ			Содержание тома							
		ПП.023-024-ППТ.СП			Состав проекта							
		ПП.023-024-ППТ.ПЗ			Пояснительная записка							
					1.Введение							
					2.Исходно-разрешительная документация							
					3.Анализ существующей ситуации							
					4.Современное состояние проектируемой террито							
					5.Архитектурно-планировочные решения							
					6.Планировочная организация территории							
					7.Расчет нормативных параметров							
					и принятые проектные решения							
					7.1.Стоянки автомобилей							
					7.2.Площадка для сбора ТК0							
					7.3.Транспортные решения							
					7.4.Инженерное обеспечение							
					7.5.Благоустройство и озеленение							
					7.6.Мероприятия по созданию доступной среды							
					8.Противопожарные мероприятия							
					9.Вывод							
					10.Технико-экономические показатели							
					земельного участка							
					Приложение 1. Фотоматериалы							
		ПП.С.023-024-ППТ			Графическая часть							

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.11.2023г.			
Кадастровый номер:	02:64:010404:4681		
Номер кадастрового квартала:	02:64:010404		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Башкортостан, муниципальный район Бирский, городское поселение город Бирск, город Бирск, улица Пролетарская, земельный участок 109в		
Площадь, м2:	962 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	947666.2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:64:010404:5032		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для строительства здания медицинского учреждения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Швецов Сергей Владимирович		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108				
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ				
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024				
				
Фискал/отделение: Отделение РГАУ МФЦ в г. Бирск Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочкина, 4 Дата и время составления выписки 23.11.2023 16:00 Наименование ИС ОГВ: ФГИС ЕГРН ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Главный специалист сектора последующего контроля Батурина О.С.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.11.2023г.			
Кадастровый номер:		02:64:010404:4681	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	23.11.2023 10:54:32	
	номер государственной регистрации:	02:64:010404:4681-02/124/2023-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.11.2023 180 месяцев, считая, с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, № б/н, выдан 17.11.2023, дата государственной регистрации: 23.11.2023, номер государственной регистрации: 02:64:010404:4681-02/124/2023-10	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Филиал/отделение: Отделение РГАУ МФЦ в г. Бирск
 Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочкина, 4
 Дата и время составления выписки 23.11.2023 16:00
 Наименование ИС ОГВ: ФГИС ЕГРН
 ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Главный специалист сектора
 последующего контроля Батуркина О.С.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

23.11.2023г.

Кадастровый номер: 02:64:010404:4681

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	23.11.2023 10:54:32
	номер государственной регистрации:	02:64:010404:4681-02/124/2023-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.07.2021 по 12.07.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Швецов Сергей Владимирович, 24.02.1981, гор. Бирск Респ. Башкортостан, Российская Федерация, СНИЛС 077-917-172 09 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 04 №663180, выдан 12.09.2003, Бирским ГРОВД Респ. Башкортостан 452453, Респ. Башкортостан, р-н. Бирский, г. Бирск, ул. Звездная, д. 7
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, № б/н, выдан 17.11.2023, дата государственной регистрации: 23.11.2023, номер государственной регистрации: 02:64:010404:4681-02/124/2023-10 Договор аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов, № 86-21-47 зем., выдан 13.07.2021, номер государственной регистрации: 02:64:010404:4681-02/124/2021-6 Дополнительное соглашение о внесении изменений в Договор аренды №86-21-47зем от 13.07.2021 земельного участка, № б/н, выдан 15.02.2023, номер государственной регистрации: 02:64:010404:4681-02/124/2023-7
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Филиал/отделение: Отделение РГАУ МФЦ в г. Бирск
Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочкина, 4
Дата и время составления выписки 23.11.2023 16:00
Наименование ИС ОГВ: ФГИС ЕГРН
ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Главный специалист сектора
последующего контроля Батуркина О.С.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.11.2023г.			
Кадастровый номер:		02:64:010404:4681	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	 инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.11.2023г.			
Кадастровый номер:		02:64:010404:4681	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:400

Условные обозначения:

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
Финанс/отделение: Отделение РГАУ МФЦ в г. Бирск Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочкина, 4 Дата и время составления выписки 23.11.2023 16:00 Наименование ИС ОГВ: ФГИС ЕГРН ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Главный специалист сектора последующего контроля Батурина О.С.			

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.11.2023г.			
Кадастровый номер:		02:64:010404:5032	
Номер кадастрового квартала:		02:64:010404	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.07.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Башкортостан, Бирский р-н, г. Бирск, ул. Пролетарская, д. 109В	
Площадь, м2:		269.1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание медицинского центра по оказанию платных услуг населению	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2023	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		11669427.32	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		02:64:010404:4681	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Швецов Сергей Владимирович	

		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Физназначенное: Отделение ИГКУ МФЦ в г. Бирск
Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочкина, 4
Дата и время составления выписки 23.11.2023 16:00
Наименование ИС ОГВ: ФГИС ЕГРН
ФИО и должность сотрудника ИГКУ МФЦ: Главный специалист сектора
последующего контроля Батурина О.С.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.11.2023г.			
Кадастровый номер:		02:64:010404:5032	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Швецов Сергей Владимирович, 24.02.1981, гор. Бирск Респ. Башкортостан, Российская Федерация, СНИЛС 077-917-172 09 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 04 №663180, выдан 12.09.2003, Бирским ГРОВД Респ. Башкортостан 452453, Респ. Башкортостан, р-н. Бирский, г. Бирск, ул. Звездная, д. 7
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 02:64:010404:5032-02/124/2023-3 23.11.2023 10:54:28
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 14.11.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		23.11.2023 10:54:28
	номер государственной регистрации:		02:64:010404:5032-02/124/2023-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.11.2023 108 (Сто восемь) месяцев с даты заключения договора
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, № б/н, выдан 14.11.2023

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		Фискальный документ: Отделение РГАУ МФЦ в г. Бирск Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочкина, 4 Дата и время составления выписки 23.11.2023 16:00 Наименование ИС ОГВ: ФГИС ЕГРН ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Главный специалист сектора последующего контроля Батурина О.С.	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
23.11.2023г.	
Кадастровый номер:	02:64:010404:5032
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Филиал: Отделение РГАУ МФЦ в г. Бирск
 Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочанна, 4
 Дата и время составления выписки 23.11.2023 16:00
 Наименование ИС ОГВ: ФГИС ЕПРН
 ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Главный специалист сектора последующего контроля Батурина О.С.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.11.2023г.			
Кадастровый номер:		02:64:010404:5032	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Филиал/отделение: Отделение ИТАУ МФЦ № 4, Бирск
 Адрес: 452431, г. Бирск, ул. Коровкина, 4
 Дата и время составления выписки 23.11.2023 16:00
 Инициалы ИС ОГВ: ФГИС ЕГРН
 ФИО и должность сотрудника ИТАУ МФЦ: Главный специалист сектора
 послышного контроля БИГДРИНА О.С.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код**	Ж-1.1	Ж-1.2	Ж-1.3	Ж-2	Ж-3	ОДЗ-1	П-1	ИТ-1	С-1	С-2	С-3	Р-1	Р-2	Р-3	Р-4	Р-5	В-1	ООТ-1	ЗСН-1	ЗСН-2	ЗСН-3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
		рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка																						
72	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	У	У	У	У	У	Р	Р						У	У							
73	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	У	У	У	У	У	Р	Р														
74	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рес-	4.6	У	У	У	У	У	Р	Р							У							

Ведомость чертежей основного комплекта ППТ	
--	--

[illegible]

СОГЛАСОВАНО

Взамен инв №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ПП.023-024-ППТ

Проект обоснования условно-разрешенного вида использования «Магазины» для земельного участка по адресу: РБ, г.Бирск, ул.Пролетарская, ЗУ 1096

Предприятие общественного питания	Стадия	Лист	Листов
	РП	1	1

Ведомость листов комплекта ППТ	ООО «Стройзаказчик» № П-161-000257012760-3779
--------------------------------	--

СОГЛАСОВАНО

Взамен инв №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначения	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	
	Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 31 декабря 2017 года)	
ТСН 30-309-2003	«Планировка и застройка городских территории РБ в условиях реконструкции»;	
НГП 22.02.2010	«Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений по Республики Башкортостан	
СП 112.13330.2011	Пожарная безопасность зданий и сооружений	
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03	Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов	
СНиП 12-03-2001	ч.1,2. Безопасность труда в строительстве	
	Федеральный закон от 18.06.2001 N78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О землеустройстве"	
	Санитарные правила содержания территорий населенных мест	

						ПП.023-024-ППТ		
						Проект обоснования условно-разрешенного вида использования «Магазины» для земельного участка по адресу: РБ, г.Бирск, ул.Пролетарская, 3У 109б		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ Док	Подпись	Дата			
Разраб.		Ахмеров				Предприятие общественного питания	Стадия	Лист
							РП	1
ГИП		Ахмеров				Ведомость ссылочных и прилагаемых документов	ООО «Стройзаказчик» № П-161-000257012760-3779	

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Введение

Проект обоснования в целях определения возможности установления условно-разрешенного вида использования «Магазины» для земельного участка 02:64:010404:4681, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, муниципальный район Бирский, городское поселение город Бирск, город Бирск, улица Пролетарская, земельный участок 109б.

Настоящим проектом предусмотрено установление вида разрешенного использования земельного участка — «Магазины» для размещения и обслуживания здания магазина предприятия розничной торговли, розничная продажа автозапчастей и аксессуаров для легковых автомобилей

Разработка документации выполнена в пределах сформированного земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж-3 Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами в соответствии с картой территориального зонирования Правил землепользования и застройки городского поселения город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан (ред.2022 года).

Проект разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 1 мая 2022 года);
- Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 мая 2022 года) (редакция, действующая с 1 июля 2022 года);
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О землеустройстве";
- Правила землепользования и застройки городского поселения город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан, утвержденный Решением Совета городского поселения город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан от 20.11.2020 г. № 408.
- ТСН 30-309-2003 «Планировка и застройка городских территорий»;
- Республиканские нормативы градостроительного проектирования, утвержденных Приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Башкортостан от 16 июня 2021 г. №232.
- Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08.04.1996 г.;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (с изменениями и дополнениями)
- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (с изменениями и дополнениями);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 28 февраля 2022 года)

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						ПП.023-024-ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГИП		Ахмеров				ОБЩАЯ ЧАСТЬ	Стадия	Лист
Составил		Ахмеров					П	1
								Листов
								16
							ООО "СТРОЙЗАКАЗЧИК"	
							№ П-161-000257012760-3779	

2.Исходно-разрешительная документация

При разработке проекта обоснования земельного участка под размещение и обслуживание здания магазина в территориальной зоне Ж-3 Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами, г.Бирск, кадастровый квартал 02:64:010404 использованы следующие исходные данные.

- 1.Выпуска из ЕГРН на земельный участок №02:64:010404:4681 от 23.11.2023 г.
- 2.Выпуска из ЕГРН на здание (ОКС) №02:64:010404:5032 от 23.11.2023
- 3.Приложения к документации по постановке на учет объекта капитального строительства. поэтажные планы существующего здания.

3.Анализ существующей ситуации

Местоположение.

Город Бирск расположен в 100 км. к северу от столицы Республики Башкортостан г.Уфа. В геоморфологическом отношении г.Бирск приурочен к правому коренному склону долины р.Белая. В административном положении участок под размещение здания предприятия расположен в г.Бирск, ул.Пролетарская, в 5 км. от трассы Уфа-Янаул. На период подготовки документации по планированию на проектируемой территории имеется здание, находящееся в собственности Заказчика (выпуска из ЕГРН прилагается). Рельеф проектируемой территории ровный, спокойный, без резких перепадов, с уклоном на северо-запад.

Характеристика условий строительства

- 1В климатический подрайон с расчетной температурой наружного воздуха обеспеченностью 0,92;
- наиболее холодной пятидневки -35 град. С
- ветровой район II, нормативный ветровой напор 30 кг/кв.м
- Ветровой режим характеризуется преобладанием юго-восточных ветров. Максимальная из средних скоростей за январь равна 5,5 м/с, летом среднемесячные скорости ветра не превышают 3,8 м/с.
- снеговой район IV, нормативная снеговая нагрузка - 224 кг/м.кв (расчетная 320 кг/м.кв)
- количество атмосферных осадков за год составляет 533 мм, суточный максимум - 53 мм;
- нормативная глубина промерзания грунта 1,8 м.

Подготовка проекта осуществляется применительно к территории, застроенной среднеэтажной жилой застройкой территориальной зоны Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами», расположенной в границах кадастрового квартала № 02:64:010404 по красным линиям.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП.023-024-ПЗ			2

Проект территории выполняется по результатам анализа расположения:

- элементов планировочных структур вблизи участка проектирования с установлением характеристик развития этих элементов, включая плотность и параметры застройки;
- красных линий по границам административного квартала;
- линий отступа от красных линий (линии регулирования застройки), устанавливающей границы места допустимого для размещения зданий, строений, сооружений;
- расположение в составе планируемого элемента дорог, улиц, проездов, линии связи, объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- границ зон существующих объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- ранее сформированных, смежных к проектируемому, земельных участков зоны Ж-3 – Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами;
- зон планируемого размещения объектов капитального строительства Федерального, регионального или местного значения, территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий, зон действия публичных или ведомственных сервитутов на территории планирования;
- охранных зон подземных, наземных и надземных линейных сооружений, инженерных коммуникаций, санитарно-защитных зон объектов капитального строительства.

Характеристика земельного участка. Существующее положение.

Проектируемый земельный участок сформирован, границы зарегистрированы в Росреестре. Земельный участок расположен в пределах кадастрового квартала 02:64:010404 на территориальной зоне Ж-3 – «Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами».

В соответствии с выпиской из ПКК/ЕГРН земельный участок имеет следующее описание.

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	02:64:010404:4681
Кадастровый квартал:	02:64:010404
Адрес:	Республика Башкортостан, муниципальный район Бирский, городское поселение город Бирск, город Бирск, улица Пролетарская, земельный участок 1096
Площадь уточненная:	962 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для строительства здания медицинского учреждения
Форма собственности:	-

Линии регулирования застройки внутри квартала, установлены при размещении зданий, строений и сооружений, и расположены как с отступом от красной линии по границам квартала, так и вдоль внутриквартальных проездов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП.023-024-ПЗ			3

Элемент планировочной структуры в составе которого планируется размещение проектируемого объекта, ранее сформирован, обеспечен транспортной и инженерной инфраструктурой, объектами социального и коммунально-бытового обеспечения.

Сведения о застроенных земельных участках, граничащих с территорией планирования, состоящих на кадастровом учете, показаны в графической части проекта.

В составе элемента структуры зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального значения не установлено.

Зоны с особыми условиями использования территорий, охранные зоны инженерных коммуникаций, в отношении которых зафиксирован их точный размер, учтены при планировании территории объекта.

На прилегающей к земельному участку территории, на участке существующих элементов благоустройства установлены следующие охранные зоны.

ЗООИТО2:00-6.29. Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации.

ЗООИТО2:64-6.78. РБ, Бирский район.г.Бирск, внутри кварт сети 180 кв. Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого давления №14,186,3,5; ОАО «Газ-Сервис».

Зон с особыми условиями использования территорий объектов культурного наследия — установлено.

В топографическом отношении участок планирования имеет спокойный рельеф, с уклоном на Юго-Запад с перепадом высоты 0,8 м. Топографо-геодезические изыскания на текущем этапе – не предоставлены.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП.023-024-ПЗ			4

4.Современное состояние проектируемой территории.

На территории проектируемого земельного участка, площадью 962 кв.м., расположен объект недвижимости – здание, нежилое, площадью 269,1 кв.м.

В соответствии с выпиской из ПКК/ЕГРН нежилое здание имеет следующие характеристики.

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	02:64:010404:5032
Кадастровый квартал:	02:64:010404
Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, Бирский р-н, г. Бирск, ул. Пролетарская, д. 109В
Наименование:	Здание медицинского центра по оказанию платных услуг населению
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	269,1 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	–
по документу:	–
Форма собственности:	Частная собственность

Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	1
количество подземных этажей:	–
материал стен:	Из прочих материалов
площадь застройки:	–
завершение строительства:	–
ввод в эксплуатацию:	2023

На период подготовки настоящего проекта земельный участок спланирован в результате планировки грунта до начала строительства и на этапе благоустройства прилегающей территории.

Территория размещения здания имеет сети инженерного обеспечения.

Существующее здание обеспечено следующими инженерными сетями:

- водоснабжения, водоотведения;
- электроснабжения;
- газоснабжения

Существующее благоустройство прилегающей территории выполнено с учетом возможности обеспечения временных парковок автомобилей посетителей со стороны главного фасада.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата

ПП.023–024–ПЗ

Лист

5

Выполнены дорожки и площадки тротуарный из плит бетонных тротуарных в декоративной раскладке.

Планируемое благоустройство предусматривает устройство подъездного пути в зоне загрузочной складского помещения на тыльном фасаде.

5.Архитектурно-планировочное решение.

Согласно сведениям о зарегистрированном объекте недвижимости здание – прямоугольного очертания в плане, одноэтажное, отапливаемое. Наименование – Здание медицинского центра по оказанию платных услуг населению. Учтённая площадь – 296,1 кв.м.

Планировочное решение здания предусматривает размещение помещения торгового зала, кабинета, складского помещения, помещений хозяйственно-бытового назначения. Здание имеет входную группу на главном фасаде здания, ориентированном на ул.Кольцевая. Имеется вход со стороны загрузочной.

В существующем нежилом здании планируется размещения магазина по продаже автозапчастей и аксессуаров для легковых автомобилей.

Уточнить размещение помещения теплогенераторной в соответствии с действующими правилами для зданий класса функциональной пожарной опасности – Ф3.1.

Площадь торгового зала с нерасчетным количеством посетителей не более 50 чел, в т.ч. кол-во обслуживающего персонала – 3 чел.

Здание не является объектом массового пребывания.

Настоящим проектом предусмотрено изменение разрешенного вида использования на условно разрешенный – «Магазины» для размещения и обслуживание Предприятия розничной торговли – Магазина под размещение и обслуживание предприятия розничной торговли «Механик» – магазина по продаже автозапчастей и аксессуаров к автомобилям.

Целесообразность размещения здания магазина на проектируемом участке обусловлена отсутствием организованных специализированных магазинов по продаже автозапчастей в радиусе 500 м. (СП 42.13330), собственным бизнес-планом Заказчика.

Ближайший пункт розничной торговли Автозапчастями расположено в радиусе свыше 700 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПП.023-024-ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата				6

6.Планировочная организация территории.

На планируемом земельном участке размещено здание, одноэтажное, нежилое с кадастровым номером 02:64:010404:5032, общей площадью — 269,1 кв.м. Здание размещено в пределах границ земельного участка 02:64:010404:4681, площадью 962 кв.м.. Земельный участок, существующее здание – в собственности Заказчика (Выписки из ЕГРН прилагаются).

Цель планирования территории – приведение земельного участка под существующим зданием в соответствии с нормативами градостроительной застройки, перевод вида разрешенного/условно-разрешенного использования для размещения и обслуживания предприятия бытового обслуживания для размещения предприятия салона красоты. Изменение назначения здания предусмотрено выполнением работ по реконструкции существующего здания и приведением в соответствие территории для организации данного объекта.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского поселения город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан (далее – ПЗЗ), земельный участок расположен на территориальной зоне Ж-3 Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами.

В соответствии с Приложением А. ПЗЗ Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам городского поселения город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан для данной территориальной зоны установлен условно разрешенный вид использования – «Магазины», для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Целесообразность размещения и организации предприятия по обслуживанию населения на проектируемом участке обусловлена отсутствием организованных объектов данного назначения в радиусе 500 м.

Согласно нормам градостроительства (СП 42.133.30) радиус обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке следует принимать не более:

- для предприятий торговли в городах при многоэтажной застройке - 500 м.

Также, исходя из ситуации расположения объекта, необходимо учитывать расположение объектов сервисного обслуживания автомобилей, наличие гаражных комплексов в радиусе 500 м., местных дворовых стоянок прилегающих жилых кварталов для обеспечения данного вида услуг.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

ПП.023-024-ПЗ

Лист

7

7. Расчет нормативных параметров и принятые проектные решения.

7.1. Стоянки автомобилей

Проектом предусмотрено изменение вида условно разрешенного использования под размещение и обслуживания предприятия розничной торговли – Магазины по продаже автозапчастей и авто аксессуаров (см графич. часть).

Существующее здание, площадью 269,1 кв.м. предусматривает площадь торгового зала 165,5 кв.м.

В соответствии с СП 42.13330, Республиканских нормативов градостроительного проектирования РБ (с изменениями на 20 февраля 2023 года для объектов «Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, медельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.)» расчетное число машино-мест – 5.

Согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» следует выделять не менее одного парковочного места для транспорта инвалидов

С учетом существующего благоустройства, наличии площадок с твердым покрытием в зоне размещения временных стоянок автомобилей посетителей принимаем 10 парковочных машино-мест в т.ч. одно место автомобилей инвалидов.

Дополнительно предусмотрено заездная площадка в зоне разгрузки на тыльном фасаде здания.

Компоновка и размещение временной парковки автомобилей запроектирована с учетом сложившейся транспортной инфраструктуры, безопасности пешеходного и дорожного движения.

7.2. Площадка для сбора ТКО

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 5 декабря 2019г. №20 «Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил и норм СанПиН 2.1.7.3550-19 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований», Постановления Правительства РФ от 12.11.2016 №1156 (ред. от 18.03.2021) "Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. №641" (вместе с "Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами") необходимо предусматривать организованный сбор, временное хранение и вывоз твердых коммунальных отходов.

В условиях существующей застройки принято использование существующей контейнерной площадки для сбора и временного хранения ТКО в радиусе до 50 м.

По необходимости заключить Договор с местным оператором по обращению и вывозу ТКО.

Вывоз ТКО предусмотрен по Договору с местным отделением регионального оператора по обращению/вывозу ТКО в соответствии с Постановлением Правительства Республики Башкортостан №466 от 12 октября 2017 г. «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Республики Башкортостан».

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП.023-024-ПЗ			8

7.3.Транспортные решения

Территория на котором расположен земельный участок имеет транспортные связи с центральной дорожной сетью по ул.Кольцевая с выездом на ул.Интернациональная.

Проезды запроектированы с учетом сложившихся дорог и проездов и увязаны в единую транспортную сеть с учетом функционального назначения улиц, проездов и путей пешеходного и транспортного движения.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расчетные параметры улиц и дорог для средних и малых городов следует принимать по таблице 11.2а СП. Для категорий дорог и улиц местного значения ширина полосы движения общественно-деловых зонах приняты, не менее 3,5 м.

Предусмотрен проезд для обслуживания объекта в части проезда к временным парковкам автомобилей посетителей, площадок и путей движения обслуживающего транспорта – разгрузка, для проезда автомобильной спецтехники по вывозу ТКО из огражденных контейнерных площадок (см графич. часть).

7.4.Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение объекта – предприятия магазина розничной торговли существующее.

На период подготовки проекта, на проектируемой территории имеется существующее здание, подключенное к городским сетям водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения.

Теплоснабжение – существующее, автономное от внутридомовых теплогенераторных установок.

Выполнить переустройство помещения теплогенераторной системы отопления, ГВС в соответствии с СП 281.1325800.2016

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП.023-024-ПЗ			9

7.5. Благоустройство и озеленение

Для создания нормальных социально-гигиенических условий на территории предприятия предусмотрены мероприятия по благоустройству и озеленению территории.

Проектируемая территория имеет существующие твердые покрытия по главному фасаду здания.

Благоустройство территории организовано зонированием функциональных площадок, дорожек:

- предусмотрен проезд для обслуживания предприятия – служебных автомобилей сотрудников и службы доставки, проезда автоспецтехники для вывоза мусора, пожарной спецтехники;
- предусмотрено устройство временной парки автомобилей посетителей и персонала;
- устройство пешеходных путей;
- устройство контейнерной площадки для сбора ТБО;
- устройство газонов, устройство ограждений;

Площадь земельного участка	- 962,0 кв.м.
Площадь благоустройства территории	- 648,2 кв.м
в том числе:	
Зоны пешеходных путей, проездов, площадок	- 624,8 кв.м.

Проектом предусматриваются иные предложения по благоустройству, озеленению внутридворовой территории земельного участка, устройство малых архитектурных формы. Выполнение решения по согласованию с Заказчиком.

7.6. Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения

В соответствии с СП 59.13330.2020 предусмотрено обеспечение территории кафе условиями беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к зданию, удобными транспортными связями, доступ в само здание.

Предусмотреть выполнение требований нормативных документов при разработке проектной документации.

Территория должна иметь понижающие пандусы для съезда и подъема на уровень отметки тротуаров, площадок.

В местах пересечения пешеходных и транспортных путей, имеющих перепад высот более 0,015 м, пешеходные пути устраивают съездами с двух сторон проезжей части или искусственными неровностями по всей ширине проезжей части. На переходе через проезжую

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПП.023-024-ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				10

часть должны быть установлены бордюрные съезды шириной не менее 1,5 м, которые не должны выступать на проезжую часть.

При устройстве съездов их продольный уклон должен быть не более 1:20 (5%), около здания – не более 1:12 (8%), а в местах, характеризующихся стесненными условиями, – не более 1:10 на протяжении не более 1,0 м.

Высоту бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадей следует принимать не менее 0,05 м.

Перепад высот бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадей, примыкающих к путям пешеходного движения, не должен превышать 0,025 м.

В темное время суток предусмотреть подсветку мест размещения элементов благоустройства, освещение входного узла.

Входная площадка при входе должна иметь навес, водоотвод. Вход в здание предусмотрен через тамбур.

Дверные проемы не должны иметь порогов и перепадов высот. Ручки дверей должны иметь поверхность, удобную для схватывания рукой и позволять легко открывать дверь.

В коридорах общего пользования (пути эвакуации) для отделки стен, потолков и полов применены негорючие материалы.

Информационное обеспечение мест и зон, доступных инвалидам составляют международные символы и знаки.

На входной группе предусмотреть устройство звуковых маяков, на полотнах дверей □ яркую контрастную маркировку, расположенную на 1,2–1,5 м. от пола в виде прямоугольника или круга диаметром 15 см желтого цвета. Предусмотреть монтаж кнопки вызова на входной группе с учетом беспрепятственного доступа к ней.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП.023-024-ПЗ			11

8.Противопожарные мероприятия

Проектируемый участок запроектирован с учетом требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка городских и сельских поселений», Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (№123-ФЗ от 22.07.2008 г.), проезды и пешеходные пути обеспечивают возможность проезда пожарных машин, согласно СП 42.13330.2016.

Обеспечен доступ пожарной и другой спасательной техники к зданию предприятия общественного питания и прилегающей территории.

Выполнить мероприятия по обеспечению пожарной безопасности существующего здания. Предусмотреть организацию эвакуационных путей и выходов, установку систем противопожарной защиты и сигнализации.

9.Вывод

Цель проекта – изменение существующего разрешенного использования земельного участка «для строительства здания медицинского учреждения» на условно разрешенный вид использования земельного участка на «Магазины», код 4.4, в соответствии с Приложением к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями) для территориальной зоны Ж-3 Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами Правил землепользования и застройки городского поселения город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан (ред.2020 года).

Объект землеустройства: объект капитального строительства местного значения.

Местоположение объекта землеустройства: Республика Башкортостан, Бирский район, г.Бирск, ул.Пролетарская, земельный участок 1096

Категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 категорий санитарно-защитных зон для данного вида объекта – не указано.

Основной разрешенный вид использования земельного участка объекта капитального строительства на территориальной зоне Ж-3 Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами.

В соответствии с Приложением А. «Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам городского поселения город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан» для разрешенного использования земельного участка «Магазины», описание вида разрешенного использования – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПП.023-024-ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата				12

продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. – Условно-разрешенный вид.

В соответствии с Приложением к Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями) для территориальной зоны Ж-3 карты территориального зонирования Правил землепользования и застройки городского поселения город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан (ред.2020 года) разрешенный вид использования – **«Магазины»**, код 4.4.

В соответствии с Приложением Б «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-1.3, Ж-2, Ж-3, ОДЗ-1, П-1, ИТ-1, С-1, С-2, С-3, Р-1, Р-2, Р-3, ООТ-1, ЗСН-1, ЗСН-2, ЗСН-3» Градостроительные регламенты предельных параметров разрешенного строительства – не установлены. Для данного вида разрешенного использования – определяются проектом

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП.023-024-ПЗ			13

10. Техничко-экономические показатели участка

Площадь земельного участка – 962,0 кв.м.
Площадь существующего здания – 269,1 кв.м.

Площадь благоустройства территории – 648,2 кв.м.
в том числе:

Зоны пешеходных путей, проездов, площадок – 624,8 кв.м.

Коэффициент застройки – 0,35

Класс функциональной пожарной опасности объекта – Ф3.1

Параметры застройки уточнить на этапе проектирования/реконструкции объекта капитального строительства.

Здание, в котором планируется размещение предприятия розничной торговли предусматривается с нерасчетным количеством посетителей не превышающим 50 чел, в т.ч. рабочий персонал – не относится к объектам массового пребывания (Приказ Минстроя России от 10.04.2020 N 198/пр о критериях отнесения объектов, указанных в пунктах 4 и 5 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к объектам массового пребывания граждан, СанПиН 2.1.2.2631-10).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП.023-024-ПЗ			14

Приложение 1

Фотографические материалы
к проекту обоснования земельного участка

Инв. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №								Лист
												15
						Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП.023-024-ПЗ



Фасад со стороны ул.Кольцевая



Вид вдоль ул. Кольцевая по направлению на ул. Пролетарская

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

ПП.023-024-ПЗ

Лист

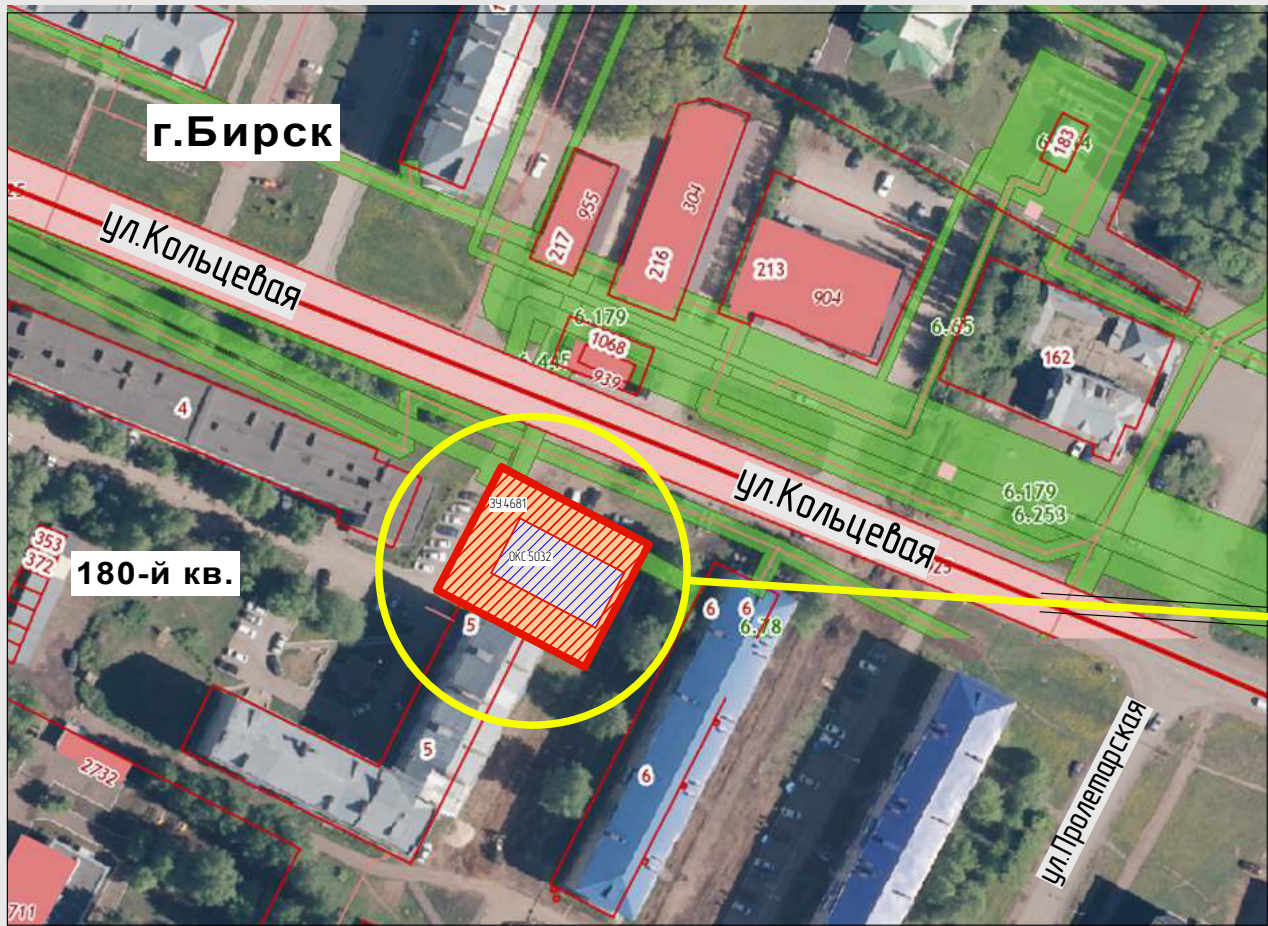
16



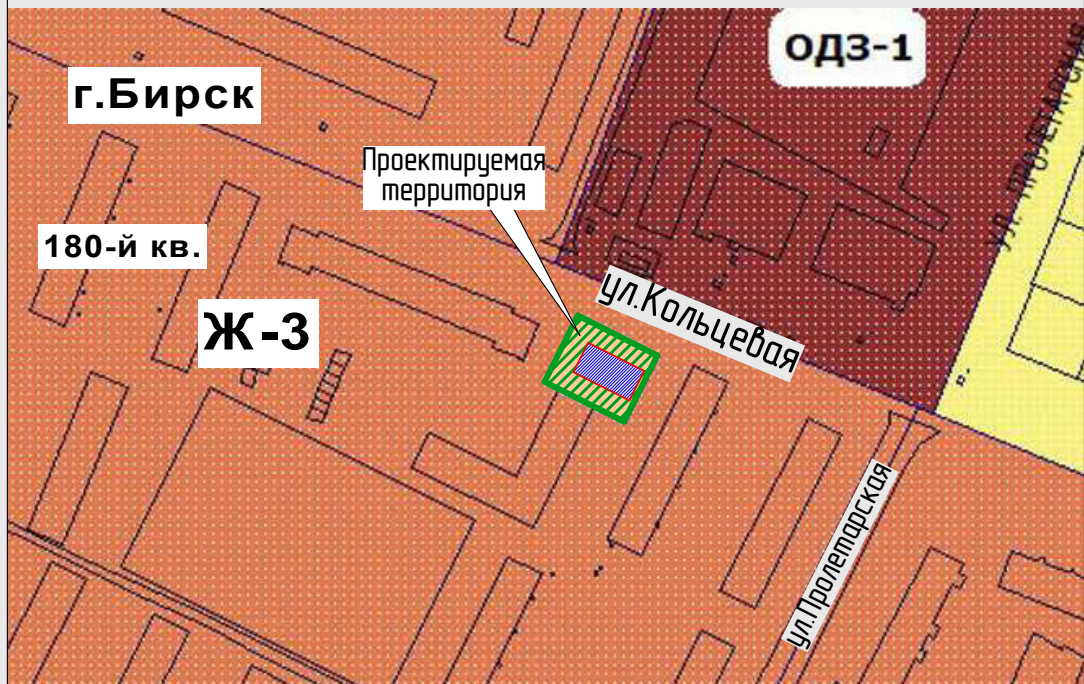
Вид на противоположную сторону от здания на ул.Пролетарская, 109б

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПП.023-024-ПЗ		Лист
								17

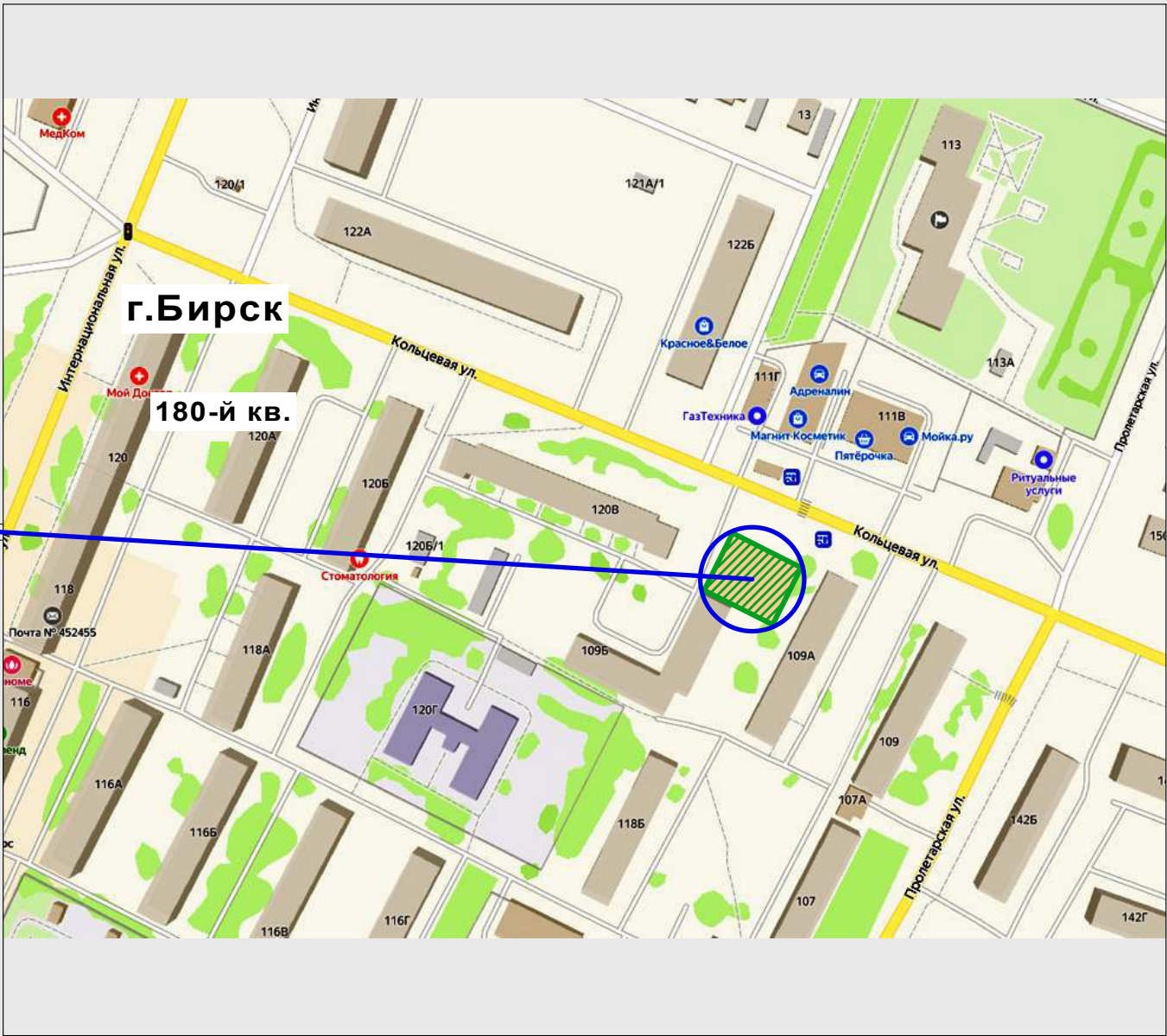
Карта планировочной структуры городского поселения город Бирск РБ.
Карта градостроительного зонирования. Фрагмент.



Фрагмент карты градостроительного зонирования.
Территориальные зоны.



Ж-3 Зона застройки среднетажными многоквартирными жилыми домами
ОДЗ-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения



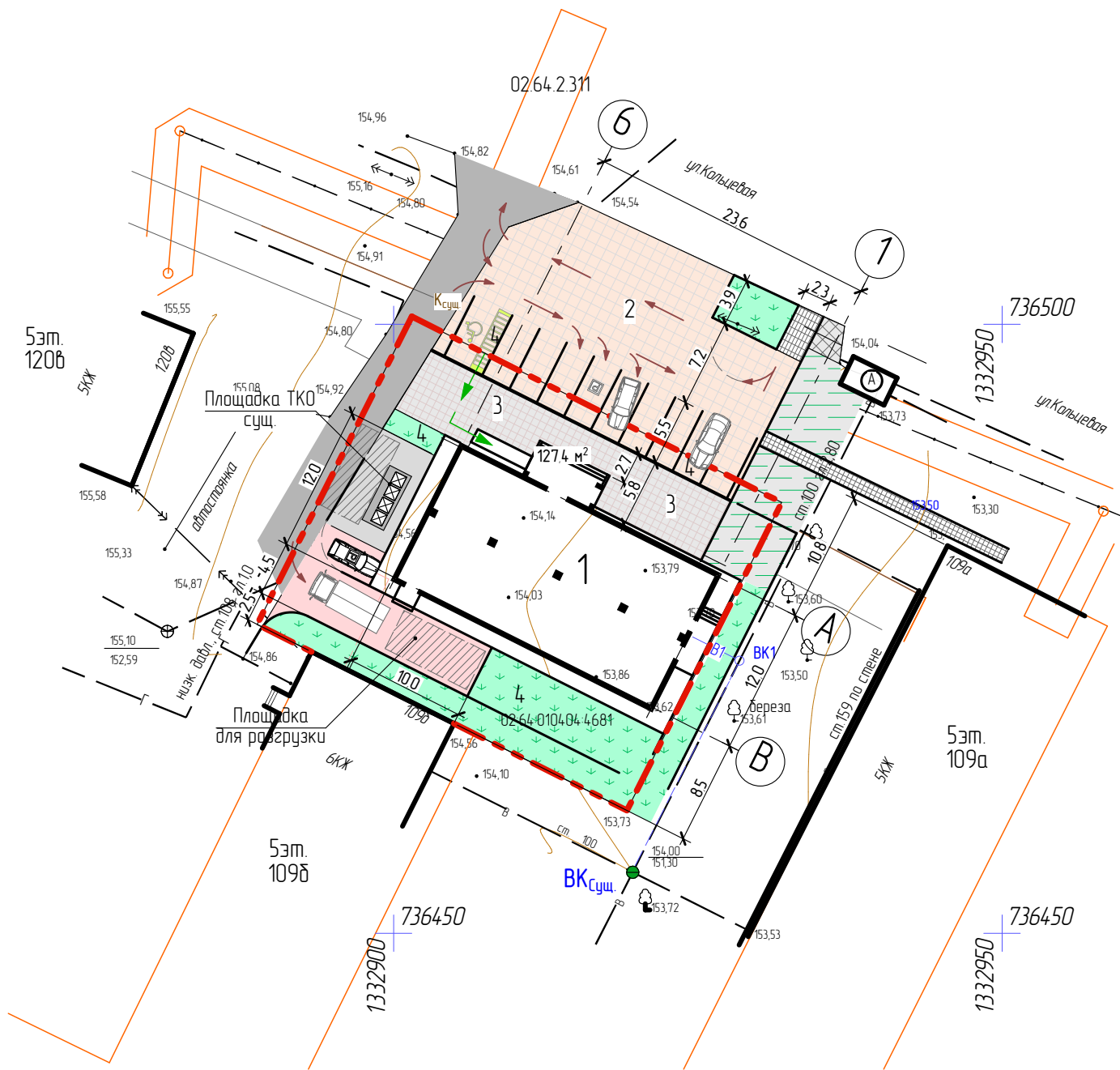
Условные обозначения
Красные линии элемента планировочной структуры
Границы проектируемого участка

						ППШ.023-024-ППТ		
						Проект обоснования условно-разрешенного вида использования «Магазины» для земельного участка 02-64-0104-04-4681 по адресу: РБ, г.Бирск, ул.Пролетарская, 34/109Б		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территорий	Стадия	Лист
ГИП	Ахмеров						П	1
Разраб.	Ахмеров					Карта планировочной структуры городского поселения город Бирск РБ. Карта градостроительного зонирования. Фрагмент.	ООО «СТРОЙЗАКАЗЧИК» № П-161-000257012760-3779	

Данный комплект чертежей является собственностью ООО «Стройзаказчик»
и не подлежит копированию и распространению без его согласия

Планировочная организация земельного участка.

Схема благоустройства территории.
Схема организации движения транспорта и пешеходов.
Схема организации улично-дорожной сети. М:500



- Кадастровые границы земельного участка, площадь – 962 кв.м.
- Смежные земельные участки и территории
- Направление движения МГН
- Схема движения ТС по территории

Данный комплект чертежей является собственностью ООО "Стройзаказчик" и не подлежит копированию и распространению без его согласия

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

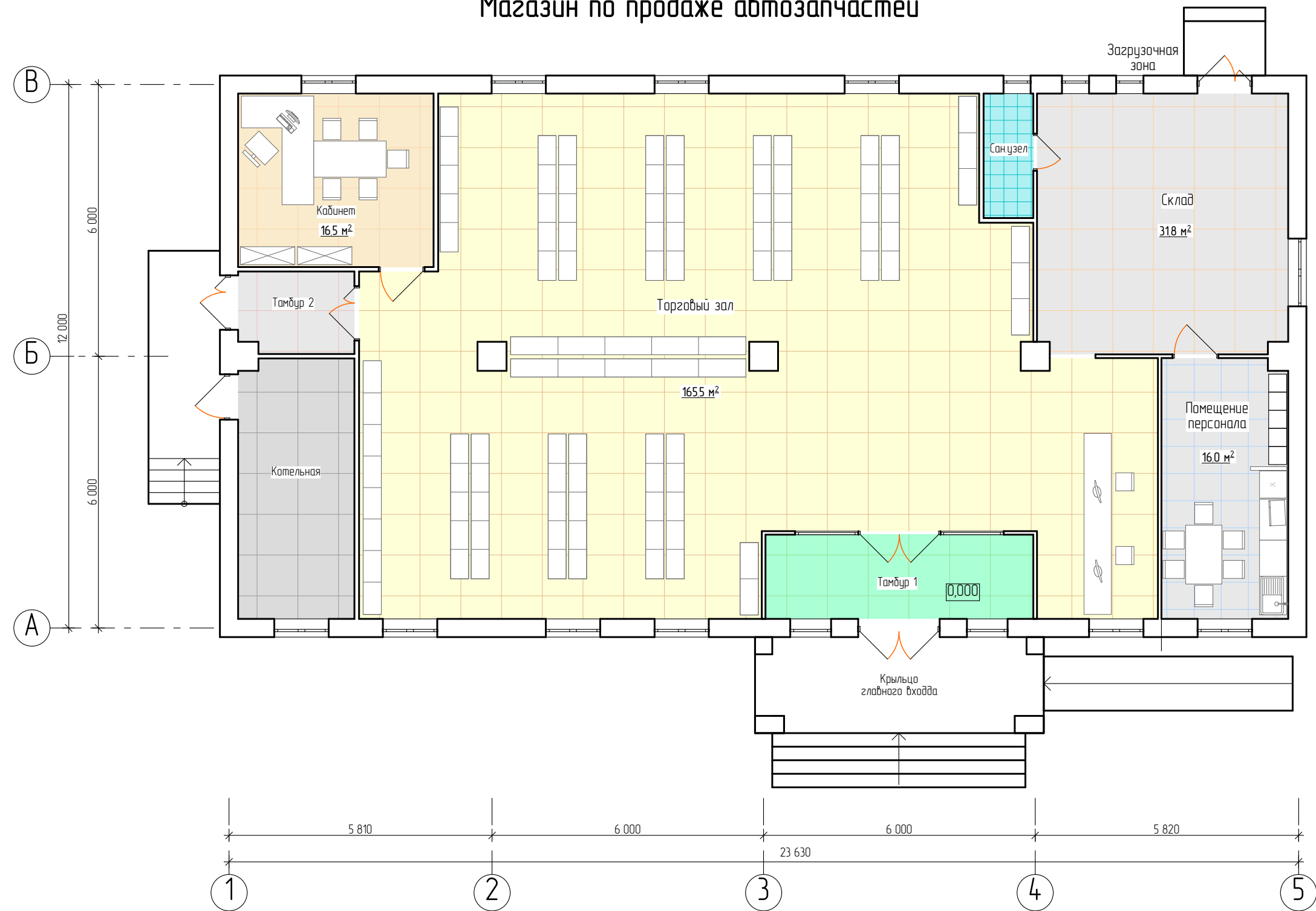
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая		здания	Всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Проектируемое здание	1	1			335,8	335,8	269,1	269,1	-	-

Ведомость элементов благоустройства

Тип	Назначение
	Проезды и площадки с твердым покрытием
	Временные парковки автомобилей посетителей
	Места для парковки автомобилей МГН
	Пешеходные пути и площадки с твердым покрытием
	Газон обыкновенный

						ПП.023-024-ППТ		
						Проект обоснования условно-разрешенного вида использования «Магазины»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	для земельного участка 02:64-010404-4681 по адресу: РБ, г.Бирск, ул.Пролетарская, 341098		
						Документация по планировке территорий	Стадия	Лист
ГИП	Ахмеров						П	3
Разраб.	Ахмеров					Схема планировочной организации земельного участка	ООО "СТРОЙЗАКАЗЧИК"	
							№ П-161-000257012760-3779	

План этажа.
Предложение по размещению предприятия розничной торговли
Магазин по продаже автозапчастей



- Примечания:
- 1. Здание – существующее, одноэтажное. Статус учтенный, кадастровый номер 02:64:0104:04:5032, существующее назначение – нежилое здание.
 - 2. На данном чертеже показана схема планировочного решения этажа здания для размещения предприятия розничной торговли – Магазина по продаже запчастей и комплектующих для легковых автомобилей.
 - 3. Проектное предложение предусматривает размещение торгового зала, помещений складского, хозяйственно-бытового, подсобного, административного назначения.
 - 4. Расчетное число одновременно находящихся в помещении торгового зала – 45 чел. (СП 1.13330), общее число, включая персонал – не более 50 чел., объектом массового пребывания – не является.

Данный комплект чертежей является собственностью ООО "Стройзаказчик" и не подлежит копированию и распространению без его согласия

						ПП.023-024-ППТ			
						Проект обоснования условно-разрешенного вида использования «Магазины» для земельного участка 02:64:0104:04:4681 по адресу: РБ, г.Бирск, ул.Пролетарская, 39/109б			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территорий	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Ахмеров					П	4	
Разраб.		Ахмеров							
						План этажа Проектное предложение	ООО "СТРОЙЗАКАЗЧИК"		
							№ П-161-000257012760-3779		