

«ИП ЗИАНГИРОВ ИЛДАР ГАБДИНУРОВИЧ»

*Свидетельство СРО Номер записи в государственном реестре П-182-020800211596-4393, выданное
Ассоциацией проектировщиков саморегулируемая организация «Объединение проектных организаций
«ЭкспертПроект» (СРО-П-182-02042013).*

Заказчик: Гараев Тимур Рушанович.

Проект обоснования условно-разрешенного ВИ "Магазины" для земельного участка по адресу: Республика Башкортостан, г.Бирск, ул.Коммунистическая, д.104

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ТОМ 1

**Проект обоснования условно-разрешенного ВИ под размещение и
обслуживание объекта капитального строительства**

034-03-2026

Руководитель

И.Г. Зиангиров

с.Старобалтачево
2026 г.

Содержание тома

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	034-03-2026-СТ	Содержание тома	
Том 1	034-03-2026-СП	Состав проекта	
Том 1	034-03-2026-ПЗ	Пояснительная записка	
		1. Введение	
		2. Исходно-разрешительная документация	
		3. Анализ существующей ситуации	
		4. Современное состояние проектируемой территории	
		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 ТКО	
		7.3. Транспортные решения	
		7.4. Инженерное обеспечение	
		7.5. Благоустройство и озеленение	
		7.6. Мероприятия по созданию доступной среды	
		8. Противопожарные мероприятия	
		9. Выводы	
		10. Технико-экономические показатели земельного участка	
		Приложение 1. Фотоматериалы	
	034-03-2026-ППТ	Графическая часть	

					034-03-2026 ППТ									
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Документация по планировке территорий				Литера	Лист	Листов			
									п	1	1			
ГИП		Зиангиров							ИП Зиангиров И.Г.					
Разраб		Зиангиров												

Состав проекта

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	034-03-2026-ПЗ	Пояснительная записка	
Том 1	034-03-2026-ППТ	Графическая часть	

					034-03-2026 ППТ						
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата							
ГИП	Зиангиров				Документация по планировке территорий	Литера		Лист		Листов	
						п		1		1	
Разраб	Зиангиров					ИП Зиангиров И.Г.					

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: 4
02.06.2025г.			
Кадастровый номер:	02:64:011105:337		
Номер кадастрового квартала:	02:64:011105		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Башкортостан, Бирский р-н, г. Бирск, ул. Коммунистическая		
Площадь, м2:	477 +/- 8		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения индивидуального жилого дома и надворных построек		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гараев Тимур Рушанович		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.06.2025г.			
Кадастровый номер:		02:64:011105:337	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гараев Тимур Рушанович, 19.03.1994, с. В-Татышлы Татышлинского района Республики Башкортостан, Российская Федерация, СНИЛС 133-286-074 47 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 13 №881726, выдан 03.07.2014, Отделением УФМС России по Республике Башкортостан в Татышлинском районе 452830, Респ. Башкортостан, р-н. Татышлинский, с. Верхние Татышлы, ул. Саитова, д. 59
	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 02:64:011105:337-02/124/2025-3 02.06.2025 09:13:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимости, № 6/н, выдан 28.05.2025
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:	не зарегистрировано	
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	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.06.2025г.			
Кадастровый номер:		02:64:011105:337	
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	

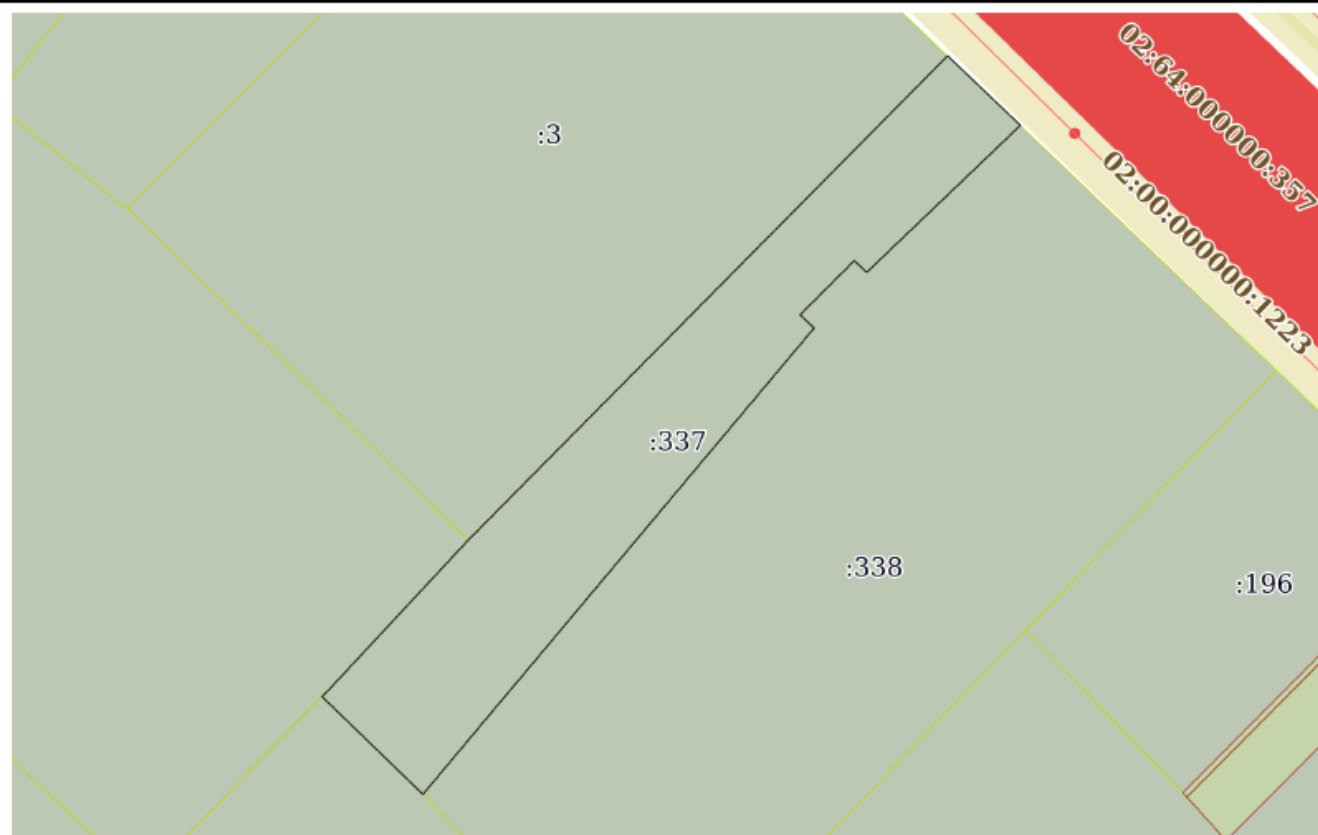
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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: 4
02.06.2025г.			
Кадастровый номер:		02:64:011105:337	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

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



Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 4
20.03.2025г.			
Кадастровый номер:	02:64:011105:3		
Номер кадастрового квартала:	02:64:011105		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.02.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Бирский, г. Бирск, ул. Коммунистическая, д. 104.		
Площадь, м2:	1543		
Кадастровая стоимость, руб:	1090283.8		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:64:011105:127		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под жилую застройку Индивидуальную		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гараев Тимур Рушанович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	Филиал/отделение: Отделение РГАУ МФЦ в г. Бирск Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочкина, 4 Дата и время составления выписки 21.03.2025 15:00 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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.03.2025г.			
Кадастровый номер:		02:64:011105:3	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гараев Тимур Рушанович, 19.03.1994, с. В-Татышлы Татышлинского района Республики Башкортостан, Российская Федерация, СНИЛС 133-286-074 47 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 13 №881726, выдан 03.07.2014, Отделением УФМС России по Республике Башкортостан в Татышлинском районе 452830, Респ. Башкортостан, р-н. Татышлинский, с. Верхние Татышлы, ул. Саитова, д. 59
	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 02:64:011105:3-02/124/2025-11 20.03.2025 12:29:53
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимости, № б/н, выдан 14.03.2025
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:	не зарегистрировано	
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	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		Филна/отделение: Отделение РГАУ МФЦ в г. Бирск Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочкина, 4 Дата и время составления выписки 21.03.2025 15:00 Наименование ИС ОГВ: ФГИС ЕГРН ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Главный специалист сектора последующего контроля Батурина О.С.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.03.2025г.			
Кадастровый номер:		02:64:011105:3	
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	 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

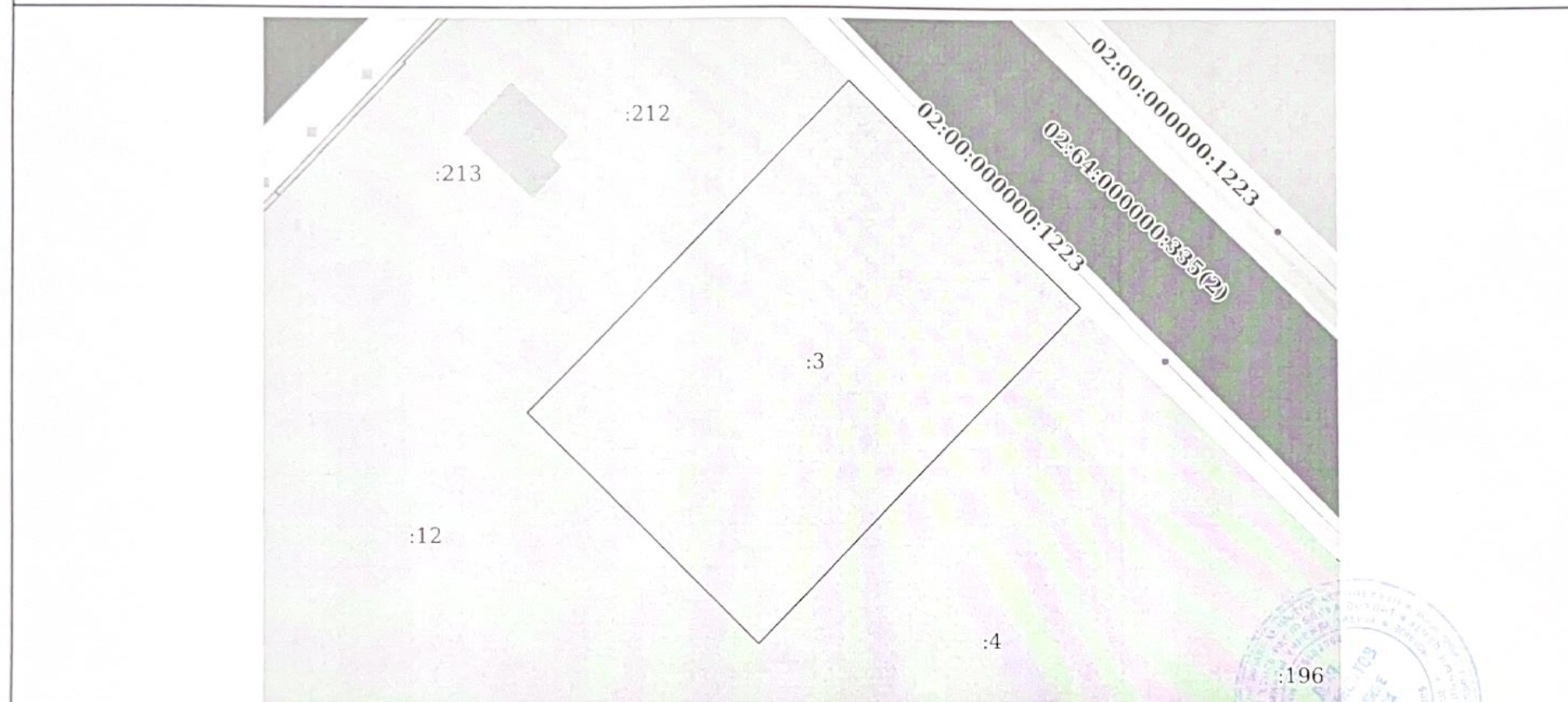
Ф.И.О./отделение: Отделение РГАУ МФЦ в г. Бирск
 Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочкина, 4
 Дата и время составления выписки 21.03.2025 15:00
 Наименование ИС ОГВ: ФГИС ЕГРН
 ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Главный
 специалист сектора последующего контроля Батурина О.С.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.03.2025г.			
Кадастровый номер:		02:64:011105:3	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	Филиал/отделение: Отделение РГАУ МФЦ в г. Бирск Адрес: 452451, г. Бирск, ул. Корочкина, 4 Дата и время составления выписки 21.03.2025 15:00 Наименование ИС ОГВ: ФГИС ЕГРН ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Главный специалист сектора последующего контроля Батурина О.С.

1. Введение

Проект обоснования в целях определения возможности установления условно-разрешенного вида использования «Магазины» для земельного участка 02:64:011105:3, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Бирский район, г.Бирск, ул.Интернациональная, 104

Разработка документации выполнена в пределах сформированных земельных участков, расположенных в территориальной зоне Ж-1.2 - Зона застройки индивидуальными 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 от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026);
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ "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. № 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 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 28 февраля 2022 года).

2. Исходно-разрешительная документация

При разработке проекта обоснования земельного участка под размещение и обслуживание здания магазина в территориальной зоне Ж-1.2 «Зона застройки

					034-03-2026 ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		15

индивидуальными жилыми домами», г.Бирск, кадастровый квартал 02:64:011105 использованы следующие исходные данные.

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок 02:64:011105:3 от 20.03.2025 г.
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок 02:64:011105:337 от 02.06.2025 г.

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.

Административном отношении участок расположен в северо-западной части г. Бирск Бирский р-н Республики Башкортостан.

На период подготовки Документации по планированию на проектируемой территории свободна от построек.

Участок работ расположен в категории -земли населенных пунктов, представляет собой не застроенную территорию, с наличием инженерных коммуникаций. На участке имеются подземные и надземные коммуникации. Рельеф участка ровный, спланированный в результате инженерного освоения территории.

Согласно СП 131.13330.2020, в соответствии с районированием территории страны по условиям для строительства, территория находится в районе I и относится к умеренной климатической зоне с атлантико-континентальным климатом.

Климат континентальный, недостаточно увлажненный. При составлении климатической характеристики использованы данные метеостанции «Уфа» согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99». Средняя месячная и годовая температура воздуха (°C) приведены в табл. 3.

Таблица 2.1 - Средняя месячная и годовая температура воздуха (°C)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
-13,8	-12,7	-5,4	5,2	13,2	17,6	19,4	17,0	11,2	3,8	-4,0	-11,0

Абсолютная минимальная температура воздуха минус 49°C. Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,98/0,92 равна минус -38/-33°C. Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца 8,9°C.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца 79%. Количество осадков за ноябрь - март 205 мм.

Преобладающее направление ветра за декабрь - февраль Ю; средняя скорость ветра по румбам за январь, м/с – 4,0 м/с.

Абсолютная максимальная температура воздуха 38°C. Температура воздуха обеспеченностью 0,98/0,95 равна 25/28°C. Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца 12°C.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца 72%, барометрическое давление 1005 гПа. Количество осадков за апрель-октябрь 358 мм. Суточный максимум осадков 58 мм.

Преобладающее направление ветра за апрель-май - северное.

Основным источником влаги являются атмосферные осадки. Количество осадков за апрель-октябрь выпадает 358 мм, ноябрь-март – 205 мм.

Ветровой режим приземного слоя в районе работ характеризуется преобладанием в зимние месяцы южных ветров, летом преобладают северные ветры.

Нормативная глубина сезонного промерзания, согласно п.5.5.3 СП 22.13330.2011, для глинистых грунтов составляет 160 см.

Подготовка проекта осуществляется применительно к территории, застроенной индивидуальными жилыми домами территориальной зоны Ж-1.2 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», расположенной в границах кадастрового квартала 02:64:011105 по красным линиям.

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-1.2 - Зона застройки индивидуальными 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 02:64:011105 на территориальной зоне Ж-1.2 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

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

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер	02:64:011105:3
Кадастровый квартал	02:64:011105

Адрес:	Республика Башкортостан, Бирский район, г.Бирск, ул.Интернациональная, 104
Площадь уточненная:	1543 кв.м.
Статус	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	частная

С юго-восточной части земельного участка с кадастровым номером 02:64:011105:3 расположен земельный участок с кадастровым номером 02:64:011105:337, который принадлежит на праве собственности Гараеву Тимуре Рушановичу о чем свидетельствует приложенная выписка из ЕГРН

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.

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:

ЗОУИТ 02:00-6.29; ЗОУИТ 02:64-6.11; ЗОУИТ 02:00-6.1582; ЗОУИТ 02.64-6.148; ЗОУИТ 02:64-6.85; ЗОУИТ 02:64-6.132.

Имеется выявленный объект культурного наследия по адресу: г.Бирск, ул.Курбатова, 46.

Перед строительством необходимо предусмотреть раздел обеспечения сохранности объекта культурного наследия в проектной документации.

Объекты размещения твердых коммунальных отходов, ближайшее городское кладбище расположены в радиусе более 700 м.

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) указанных объектов соответствуют II классу в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74) с изменениями от 28 февраля 2022 г. - 500 м.

Проектируемый земельный участок расположен за пределами СЗЗ объектов размещения городского кладбища и полигонов ТКО.

На планируемой территории отсутствуют действующие производственные предприятия с установленными санитарно-защитными зонами. Проектируемый земельный участок не попадает в СЗЗ производственных предприятий.

4.Современное состояние проектируемой территории.

Территория проектируемого земельного участка, площадью 1543 кв.м., свободна от построек.

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

Выполнены дорожки и площадки тротуарный из плит бетонных тротуарных.

Планируемое благоустройство предусматривает устройство подъездного пути в зоне загрузочной, в зоне размещения площадки ТКО на главном фасаде.

5.Архитектурно-планировочное решение.

Проектируемое здание двухэтажное, выполнено в современном стиле. В наружной отделке фасадов применены современные высококачественные материалы (высококачественная штукатурка, кирпич керамический облицовочный).

В темное время суток внутреннее освещение здания, в сочетании с наружной подсветкой фасадов акцентируют внимание на здание, выделяя его из окружающей застройки.

5.1. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства, состав и характеристику производства, номенклатуру выпускаемой продукции (работ, услуг):

Планируемый объект капитального строительства – «Здание магазина, расположенный по адресу: г.Бирск, ул.Коммунистическая, 104” имеет торговое назначение - магазин.

5.2. Конструктивно, здание выполнено:

- газоблок 350 мм;
- кирпич 125мм;
- сэндвич панели 200 мм;
- окна – ПВХ;
- отделка цоколя – стеновой бетонный камень;
- крыльца, пандусы, площадки - керамический гранит плитки темно-серого цвета с бучардированной поверхностью;

Выполнена черновая отделка внутренних помещений здания.

5.3.Технико-экономические показатели:

Здание ТЦ:

Строительный объем – 3592,71 м3

Площадь застройки - 1008 м2

Общая площадь помещений – 1245,67м2

Торговая площадь – 495,26м2

Степень огнестойкости - II

					034-03-2026 ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		19

Класс конструктивной пожарной опасности - С0

Классы функциональной пожарной опасности - Ф 3.1

5.5. Конструктивные решения

Здание магазина представляет собой сооружение с размерами в осях 27,5х35,5м. Максимальная высота 9,8 м.

5.6. Покрытие

Кровля – двухскатная, с наружным водостоком, выполнена по стальному профилированному настилу Н75 по ГОСТ 24045-94 с утеплителем из минераловатных плит на синтетическом связующем и гидроизоляционном материале по металлическим прогонам. В качестве утеплителя применены минераловатные плиты «Техно Руф» (Техно-николь) общей толщиной 200 мм, гидроизоляция обеспечивается рулонными материалами «Техноэласт ЭКП» и «Техноэласт ЭПП». Балки покрытия - стальные горячекатаные швеллера 24П по ГОСТ 8240-93. Прогоны покрытия - стальные горячекатаные швеллеры 40Б1 по ГОСТ 8240-97.

5.7. Наружные и внутренние стены

- газоблок 350 мм;
- кирпич 125мм;
- сэндвич панели 200 мм;
- перегородки – кирпич - 125 мм.

5.8. Фундаменты

Фундаменты ФБС сваи; выполнены из бетона класса В15, марки по морозостойкости F50, марки по водонепроницаемости W4. Армирование фундаментов осуществляется сетками из арматуры класса А-III.

6. Планировочная организация территории.

Цель планирования территории - приведение земельного участка с кадастровым номером 02:64:011105:3 в соответствии с нормативами градостроительной застройки, перевод вида разрешенного/условно-разрешенного использования для размещения магазина.

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-1.2 «Зона застройки индивидуальными 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 - «Магазин», для размещения магазина.

Целесообразность размещения и организации магазина обусловлена собственными бизнес-планом, рыночным спросом.

Проектируемый земельный участок расположен на застроенной территории преимущественно индивидуальными жилыми домами.

					034-03-2026 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум	Подпись	Дата		20

С учетом существующей застройки необходимо соблюдение требований нормативов по обеспечению безопасности и/или безвредности для человека факторов среды проживания.

К таким факторам, помимо прочих, относятся нормативы по уровню шума, вибрации, инфразвука, ультразвука, а также нормативы загазованности в т.ч. дымовые рассеяния от временных парковок автомобилей, летних кухонь и жаровен, прочих сооружений, влияющих на безвредность для среды проживания в соответствии с требованиями санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21.

Согласно СанПиН 1.2.3685-21, действующему с 2021 года, нормы уровня шума в жилых помещениях в зависимости от времени суток:

Дневной уровень (7:00-23:00) - 40 дБА, максимальный - 55 дБА.

Ночной уровень (23:00-7:00) - 30 дБА, максимальный - 45 дБА.

Санитарно-эпидемиологические условия к содержанию территорий городских и сельских поселений должны соответствовать требованиям СанПиН 2.1.3684-21.

Расстояние между зданием магазина и существующими жилыми и общественными зданиями определяется на основе расчетов инсоляции в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076 и естественной освещенности помещений в соответствии с СП 52.13330 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278.

7. Расчет нормативных параметров и принятые проектные решения.

7.1. Стоянки автомобилей

Проектом предусмотрено изменение вида условно разрешенного использования под размещение здания - «Магазины» (см графич. часть).

Проектом предусматривается строительство магазина общей площадью помещений 1245,67 кв.м. и площадью застройки 1008 кв.м, что составляет 65% от общей площади земельного участка.

Количество парковочных мест в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - определяется заданием на проектирование.

Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов согласно СП 42.13330.2016 принимаются:

- объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп предусматривается 1 машино-место на 40-50м² торговой площади.

Соответственно, требуемое количество парковочных мест автомобилей посетителей 495,26 м² - 10 м.-мест.

Парковочные места предусматриваются в количестве 10 шт. со стороны ул.Коммунистическая на земельном участке с кадастровым номером 02:64:011105:3.

					034-03-2026 ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		21

В соответствии с СП 59.13330.2020 должно быть предусмотрено не менее двух м-места для легковых автомобилей МГН.

На период подготовки проекта выполнена подготовка площадки временной парковки автомобилей на 9 мест.

Проектным предложением предусмотрено 9 машино-мест для легковых автомобилей, в т.ч. 1 м-место для легковых автомобилей МГН.

Временные парковки автомобилей посетителей/гостей обозначить соответствующими знаками ПДД 6.4 «Парковки» в сочетании с знаком 8.7 «Стоянка с неработающим двигателем». Данный знак 8.7 дополнительной информации предусмотреть с целью соблюдения норм СанПиН 1.2.3685-21.

Парковка, стоянка грузового транспорта - не предусмотрена. Допускается кратковременная стоянка грузового транспорта до 5 т. для разгрузки товаров, провизии. Для обеспечения магазина.

Дополнительно предусмотрено площадка в зоне разгрузки на 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 предусмотрено устройство контейнерной площадки ТКО на территории проектируемого участка на один контейнер.

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».

7.3. Транспортные решения

Территория на котором расположен земельный участок имеет транспортные связи с центральной дорожной сетью по ул.Коммунистическая с выездом на улично-дорожную сеть.

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.

					034-03-2026 ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		22

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 транспортного доступа 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 здания - существующее.

На период подготовки документации к земельному участку подведены наружные сети инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения.

Сети водоотведения выполнены из стальных труб диаметром 320 и 426мм с отводом в существующую трубу 520мм.

Теплоснабжение - проектируемое, автономное от блочной теплогенераторной установки уличного размещения.

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 элементы благоустройства по периметру здания.

Благоустройство территории организовано зонированием функциональных площадок, дорожек:

- предусмотрен проезды 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 - 1543,0 кв.м.

Площадь благоустройства земельного участка
и прилегающей территории - 535 кв.м

в том числе:

Зоны пешеходных путей, проездов, площадок - 256 кв.м.

Размещение временных парковок автомобилей посетителей, иных элементов благоустройства за пределами кадастровых границ земельного участка предусмотрено в соответствии с ПОСТАНОВЛЕНИЕМ от 3 декабря 2014 года №1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» (с изменениями на 24 июня 2024 года).

7.6. Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения

В соответствии с СП 59.13330.2020 предусмотрено обеспечение территории магазина 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.

В местах пересечения пешеходных и транспортных путей, имеющих перепад высот более 0,015 м, пешеходные пути обустривают съездами с двух сторон проезжей части или искусственными неровностями по всей7 ширине проезжей части. На переходе через проезжую 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 площадок следует принимать не менее 0,05 м.

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

В темное бремя 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.

8. Противопожарные мероприятия

					034-03-2026 ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		24

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 техники, иных транспортных средств аварийного, экстренного реагирования с двух сторон к зданию. со стороны ул.Коммунистическая и с восточной стороны здания.

Ширина противопожарных проездов не менее 3,5 м.

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

Здание должно удовлетворять требованиям.

Требования к огнестойкости строительных конструкций и пожарной безопасности зданий гостиниц, требования по предотвращению распространения пожара, обеспечению эвакуации, противопожарные требования к инженерным системам и оборудованию зданий, а также требования по тушению пожара и спасательным работам следует принимать в соответствии с [3], СП 1.13130, СП 2.13130, СП 3.13130, СП 4.13130, СП 6.13130, СП 7.13130, СП 8.13130, СП 10.13130, СП 54.13330, СП 60.13330, СП 118.13330, СП 456.1311500, СП 484.1311500, СП 485.1311500, СП 486.1311500.

Управление системами противопожарной защиты следует осуществлять с одного центрального пульта управления.

9.Вывод

Цель проекта - изменение существующего разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» 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-1.2 - «Зона застройки индивидуальными 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, р-н Бирский, г.Бирск, ул.Коммунистическая, д.104

Категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 категорий санитарно-защитных зон для данного вида объекта - не указано.

					034-03-2026 ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		25

Основной разрешенный вид использования земельного участка объекта капитального строительства на территориальной зоне Ж-1.2 - «Зона застройки индивидуальными 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 - Магазины - 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-1.2 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 следующие

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код	Минимальная площадь земельного участка (га)	Максимальная площадь земельного участка (га)	Ширина участка по линии границе минимальная/максимальная (м)	Глубина участка минимальная/максимальная (м)	Максимальное количество наземных полных этажей	Минимальный отступ от красной линии (м)	Максимальный коэффициент застройки (%)	Максимальная высота ограждения (м)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)
Магазины	4.4	НР	НР	НР/НР	НР/НР	2	6	70	1,8	РМН

Условные обозначения:

«НР» - не регламентируется.

«РМН»- регламентируются местными нормами

В условиях расположения проектируемого земельного участка в зоне существующей жилой застройки жилыми домами и помещениями необходимо соблюдать требования санитарных правил и норм:

СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

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».

Контроль за соблюдением исполнения требований нормативов по содержанию территорий городских и сельских поселений осуществляется местным отделением Роспотребнадзора.

Контроль осуществляется в соответствии с Методическими указаниями МУК 4.3.3722-21 «Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях и помещениях» (утв. Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека 27 декабря 2021 г.).

Размещение здания магазина не повлечет негативного влияния на жизнь и здоровье граждан. Строительство магазина на данном земельном участке не потребует установления СЗЗ.

10. Техно-экономические показатели участка

Площадь земельного участка	1543,0 кв.м.
Площадь застройки	1008,0 кв.м.
Площадь благоустройства территории	535 кв.м
в том числе:	
Зоны пешеходных путей, проездов, площадок	256 кв.м
Коэффициент застройки	0,65
Класс функциональной пожарной опасности объекта	Ф3.1

Площадь застройки магазина на данном земельном участке составляет 1008 кв.м., которая займет 65% территории, что соответствует предельным параметрам, указанным в ПЗЗ (<70%).

Расчетное количество парковочных мест автомобилей для посетителей магазина с площадью 495,26 м² составляет 10 м.-мест.

Количество персонала магазина - 3 чел.

Общее количество одновременно пребывающих в здании не превышает 50 чел, в т.ч. рабочий персонал, объект 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).

В соответствии с вышеизложенным изменение на условно-разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» данных земельных участков считается возможным.

Приложение 1
Фотографические материалы
К проекту обоснования земельного участка

					034-03-2026 ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		28



Фасад со стороны ул.Коммунистическая



Фасад с восточной стороны здания



Вид сверху



Вид с улицы Коммунистическая

Ведомость чертежей основного комплекта ППТ

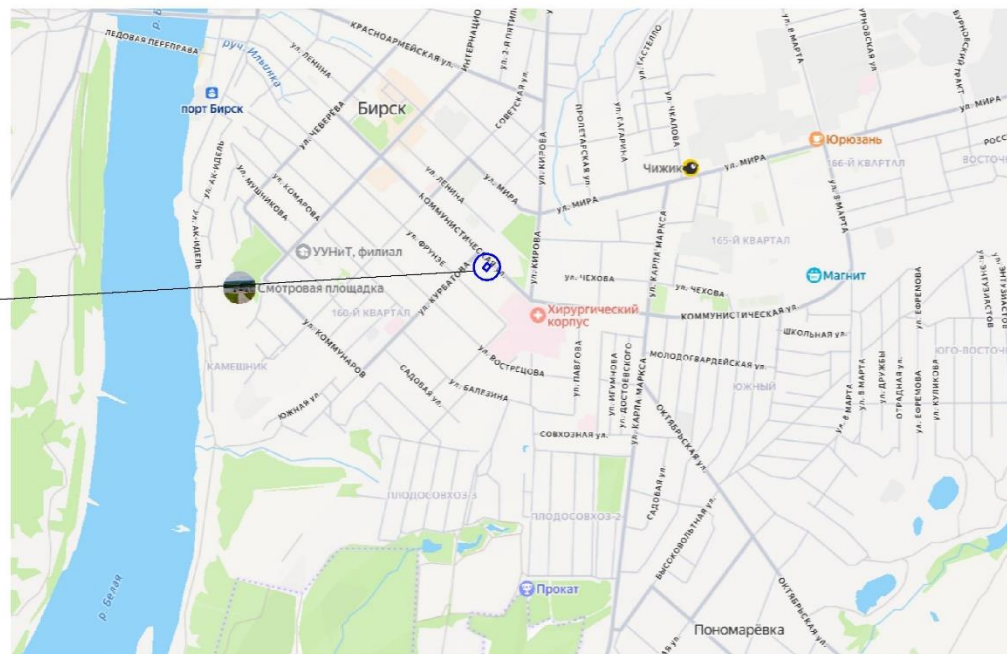
[illegible]

					034-03-2026 ППТ					
м.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Документация по планировке территорий			Литера	Лист	Листов
ГИП		Зиангиров						п	1	1
Разраб		Зиангиров						ИП Зиангиров И.Г.		

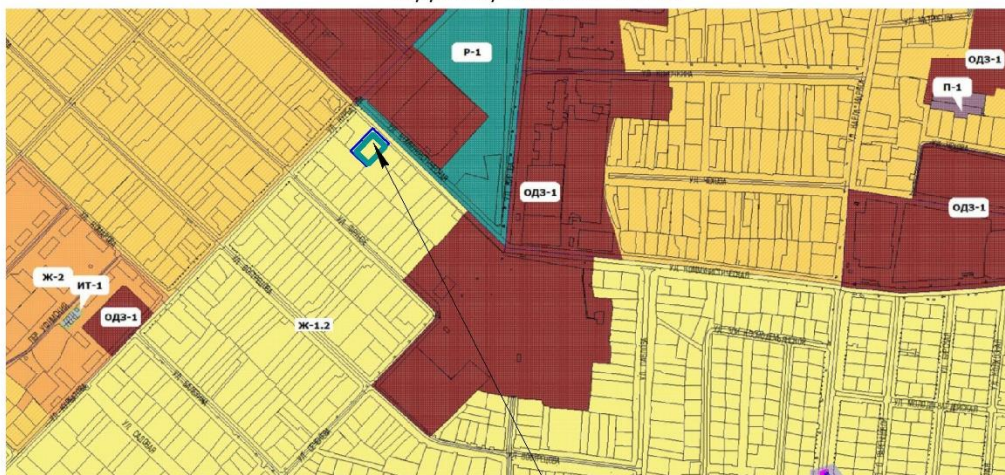
Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначения	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских территорий	
	Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 30 января 2026 года)	
ТСН 30-309-2003	«Планировка и застройка городских территорий РБ в условиях реконструкций»	
НГП 22.02.2010	«Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений по Республике 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	4.1.2. Безопасность труда в строительстве.	
	Федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ (ред. От 13.07.2015) «О землеустройстве»	
	Санитарные правила содержания территорий населенных мест.	

					034-03-2026 ППТ					
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата						
ГИП <i>Зиангиров</i> Разраб <i>Зиангиров</i>					Документация по планировке территорий			Литера	Лист	Листов
								п	1	1
								ИП <i>Зиангиров И.Г.</i>		



Фрагмент карты градостроительного зонирования
Территориальные зоны.



Проектируемая территория
02-64-011105-03

- Ж-12 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2 Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами
ОДЗ-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
ИТ-1 Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
Р-1 Зона в границах территорий, занятых скверами, парками
П-1 Коммунально-производственная зона

Условные обозначения

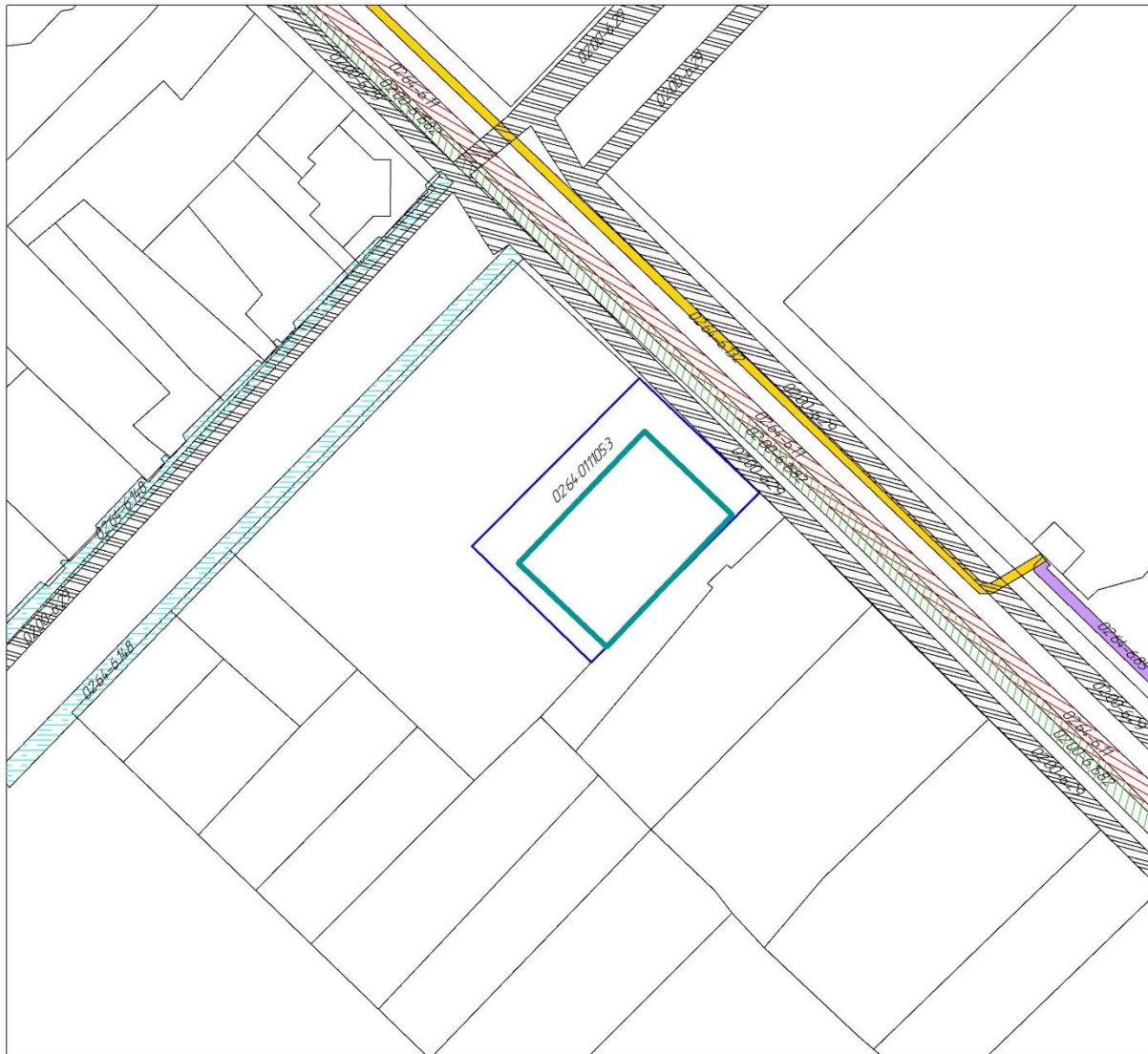
красные линии элемента планировочной структуры



Границы проектируемого участка

						034-03-2026-ППТ			
						Проект обоснования условно-разрешенного ВИ "Магазины" для земельного участка по адресу: Республика Башкортостан, г.Бирск, ул.Коммунистическая, д.104			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
ГИП	Зиангиров					Документация по планировке территорий	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
Разраб	Зиангиров					Карта планировочной структуры городского поселения город Бирск РБ Карта градостроительного зонирования. Фрагмент	ИП Зиангиров ИГ.		

Експликация зданій, сооруженій и площадох.



Наименование	Количество
Площадь участка, м2	1543
Площадь благоустройства, м2	
Площадь застройки, м2	
Площадь проездов и дорожек, м2	
Площадь озеленения, м2	

Условные обозначения:

Тип	Назначение	Регистр №
	Кадастровые границы существующего земельных участков	02:08-011105:3 02:08-011105:3
	Границы смежных земельных участков	
	ЗОУИТ 02:64-6.11	02:64-6.11
	ЗОУИТ 02:00-6.1582	02:00-6.1582
	ЗОУИТ 02:00-6.29	02:00-6.29
	ЗОУИТ 02:64-6.148	02:64-6.148
	ЗОУИТ 02:64-6.85	02:64-6.85
	ЗОУИТ 02:64-6.132	02:64-6.132

						034-03-2026-ППТ			
						Проект обоснования условно-разрешенного ВИ "Магазины" для земельного участка по адресу: Республика Башкортостан, г.Бирск, ул.Коммунистическая, д.104			
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Документация по планировке территорий	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Зиангиров					П	2	
Разраб		Зиангиров				Схема элементов планировочной структуры Схема зон с особыми условиями использования	ИП Зиангиров ИГ.		

Согласовано

ВЗДМ. ИНВ. №

Podn. u dama

ИНВ. № подл.

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание	Проектируемый
2	Проезды и площадки	Проектируемый
3	Зона выгрузки-загрузки	Проектируемый
4	Контейнерная площадка	Проектируемый
5	Озеленение	Проектируемый
6	Противопожарный проезд	Проектируемый

Поз.	Наименование	Тип	Ед. изм.	Количество	Условные обозначения
2	Автомобильная стоянка на 10 м-мест	Тип 1	м2	176,0	
3	Зона выгрузки-загрузки	Тип 1	м2	36,0	
4	Контейнерная площадка для ТК0	Тип 1	м2	4,0	
6	Противопожарный проезд	Тип 1	м2	141,84	

 Граница землеотвода
 Проектируемое сооружение

						034-03-2026-ППТ			
						Проект обоснования условно-разрешенного ВИ "Магазины" для земельного участка по адресу: Республика Башкортостан, г.Бирск, ул.Коммунистическая, д.104			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Документация по планировке территорий	Страница	Лист	Листов
ГИП		Зиангулов					П	3	
Разраб		Зиангулов				Схема планировочной организации ЗУ Благоустройство территории	ИП Зиангулов ИГ.		

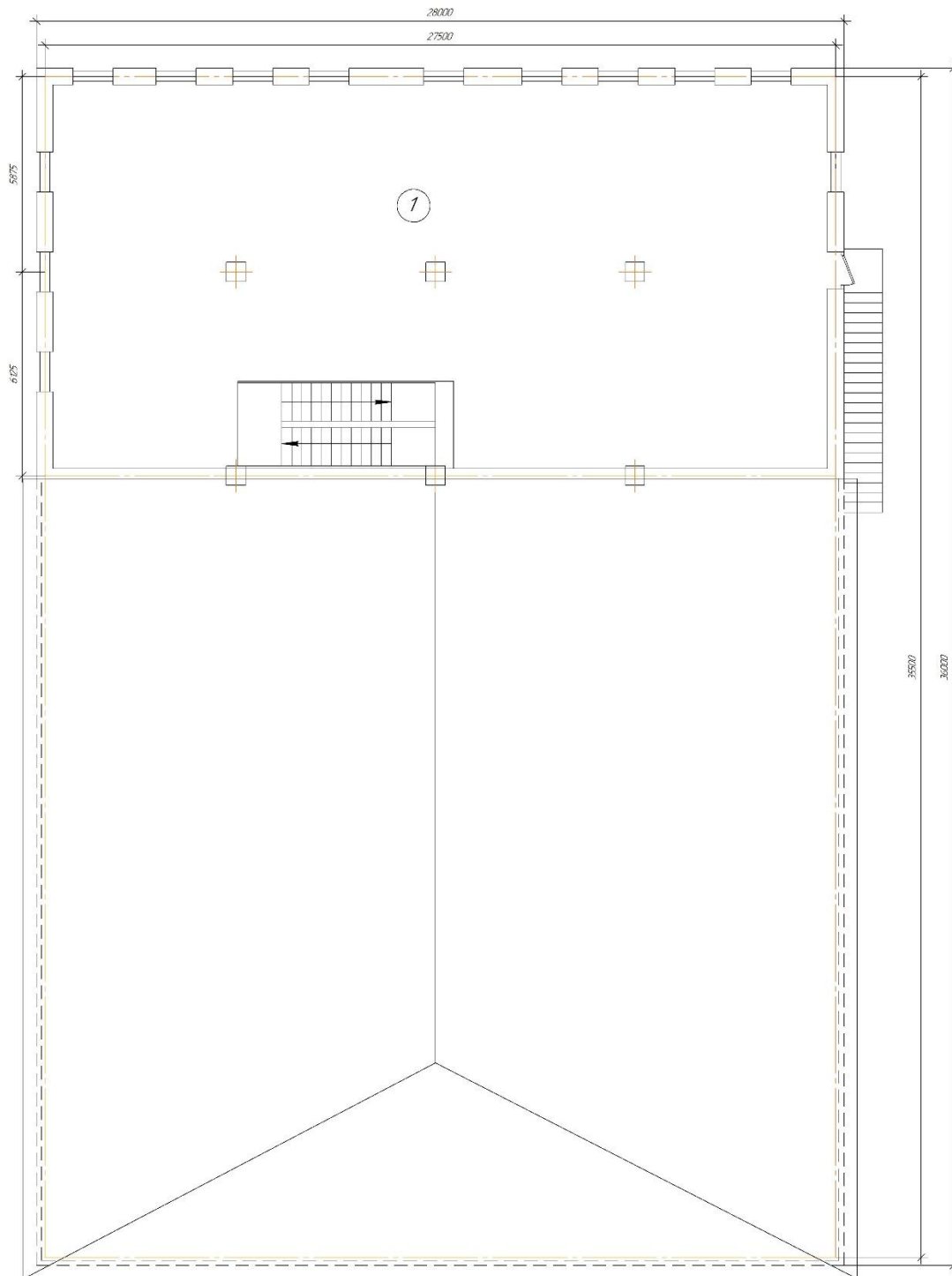
Согласовано

Вариант №

Лист и дата

Изд. № подл.

План на отметке 3.300



Экспликация помещений

№	Наименование	Площадь	Кот.
1	Торговый зал	248,29	

1. Здание – проектируемое, двухэтажное. Назначение – магазины.
2. На данном чертеже показана схема планировочного решения этажа здания для размещения предприятия торговли.
3. Расчетное число одновременно находящихся в здании торгового комплекса – не более 50 чел с учетом сотрудников и персонала. Объектом массового пребывания – не является.

						034-03-2026-ПТТ		
						Проект обоснования условно-разрешенного ВИ "Магазины" для земельного участка		
						по адресу: Республика Башкортостан, г.Бирск, ул.Коммунистическая, д.104		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	План	Дата	Документация по планировке территорий	Студия	Лист
Гип	Экзаниров						П	5
Разреш	Экзаниров					План 2-го этажа Проектное предложение	ИП Экзаниров ИГ.	