



**Общество с ограниченной ответственностью
«Гипрострой»**

**Член Ассоциации Саморегулируемая организация
«Башкирское общество архитекторов и проектировщиков» (СРО-П-004-19052009)**

**Документация по внесению изменений в документацию по планировке
территории по ул. Кочетова с целью размещения сооружений для
постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств**

Основная часть проекта

**Раздел 1. Проект планировки территории. Текстовая часть
Положение о характеристиках планируемого развития территории**

1000-165-25-ОЧ.ППТ.ПЗ

2026

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

Содержание

ВВЕДЕНИЕ

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

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

ЧАСТЬ 2. Положение об очередности планируемого развития территории

Приложения

Приложение №1	Постановление администрации г.о. г.Стерлитамак, РБ №14 от 13.01.2026г. «О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Стерлитамак Республика Башкортостан от 17.06.2025 "О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории по ул. Кочетова с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств»
Приложение №2	ЗАДАНИЕ на подготовку документации по внесению изменений в документацию по планировке территории по ул. Кочетова с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств
Приложение №3	Топографический план участка, выполненный «Жилье плюс(Геодезия)», г.Стерлитамак, 2025г.
Приложение №4	Графические материалы утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории. (Основная часть)

Взам. инв. №								
	Подпись и дата	<i>1000-165-25- ППТ.ОЧ</i>						
Инв. №подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	
	Разработал							
	Н. контр.							
<i>Пояснительная записка</i>						Стадия	Лист	Листов
						<i>П</i>	<i>1</i>	<i>9</i>

ВВЕДЕНИЕ.

Внесение изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории по ул.Кочетова с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств вносится на основании Задания на подготовку документации по внесению изменений в документацию по планировке территории по ул. Кочетова с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств утвержденное постановлением Администрации г.о. г.Стерлитамак, РБ №14 от 13.01.2026г.

Исходной плано-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки в масштабе 1:500.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат - МСК 02.

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровый квартал 02:56:030101), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан.

При определении границ земельных участков использовались следующие материалы:

1. Топографическая съемка в масштабе 1:500;
2. Кадастровые планы территории с номерами: 02:56:030101.

Документация по планировке территории по ул.Кочетова с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств утверждена постановлением Администрации № 2657 от 24.11.2020г. и предусматривала реализацию концепции развития, сформированной исходя из градостроительных, социально-экономических и инвестиционных условий, актуальных на момент разработки документации. Первоначальный вариант развития территории предполагал реализацию проекта по инициативе конкретного инвестора и предусматривал:

- размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств;
- проектом установлены красные линии по ул. Кочетова;
- определены границы земельного участка с условным номером 02:56:030101:ЗУ1 площадью 1706кв.м. с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств;

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							Лист
			1000-165-25- ППТ.ОЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

- на сформированном земельном участке предусмотрено размещение одноэтажного сооружения (пост охраны) площадью 12,0 кв.м и открытой автостоянки на 28м/мест.

Технико-экономические показатели проекта ранее утвержденного проекта

Наименование показателя	Ед. Изм.	Показатели
Площадь земельного участка	м ²	1706
Площадь застройки	м ²	12
Процент застройки	%	1,0
Площадь покрытия	м ²	841,0
Площадь озеленения	м ²	853,0 (50%)

В приложениях к документации по внесению изменений в документацию по планировке территории по ул. Кочетова с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств представлены решения утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории.

За прошедший период существенно изменились:

- Градостроительная ситуация. Внесены изменения в границы территориального зонирования. Территория проектирования расположена на момент внесения изменений документацию по планировке территории в территориальной зоне П5. Ранее территория проектирования была расположена в территориальной зоне СП-3Б;
 - нормативно-правовая база в сфере градостроительной деятельности;
 - параметры спроса на объекты капитального строительства соответствующего функционального назначения.

Таким образом, действующий проект планировки территории в части архитектурно-планировочных решений, функционального зонирования, параметров застройки и этапности реализации утратил актуальность и не отражает современных условий и инвестиционных намерений.

В настоящее время заинтересованным лицом, финансирующим работы по подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, предлагается альтернативное решение по развитию рассматриваемой территории – размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							Лист
									2
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	1000-165-25- ППТ.ОЧ

Предлагаемая концепция:

- соответствует действующим правилам землепользования и застройки;
- предусматривает рациональное использование земельного участка;
- формирует дополнительные рабочие места;
- направлена на повышение качества городской среды.

С учётом изложенного внесение изменений в утверждённый проект планировки территории является обоснованным и необходимым для:

- приведения документации в соответствие с актуальными градостроительными и социально-экономическими условиями;
- обеспечения возможности реализации нового инвестиционного проекта;
- эффективного использования территории;
- обеспечения баланса публичных и частных интересов.

Внесение изменений позволит обеспечить комплексное и устойчивое развитие территории с учётом современных требований законодательства и потребностей муниципального образования.

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

1. Характеристика планируемого развития территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа, город Стерлитамак (далее ПЗЗ), территория в границах проектирования на момент внесения изменений документацию по планировке территории относится к территориальной зоне «П5» - Производственная зона предприятий V класса опасности. Цели выделения зоны – обеспечение правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий V класса опасности.

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

Новое строительство

- Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. Количество боксов – 4;
- Размещение гаражей, предназначенных для хранения автомобилей (ожидающих ремонта). Количество боксов – 4;
- инженерно-технические сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемого здания.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.								Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	1000-165-25- ППТ.ОЧ	
										3

Общая площадь в границах проектирования составляет 0,4 га.

Согласно ПЗЗ, для территориальных зон установлены следующие параметры застройки: для зоны П5 (Производственная зона предприятий V класса опасности):

1. Высота зданий: - Не подлежит установлению;
2. Максимальный коэффициент застройки - 70%;
3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 3 метра.

Проектным решением выделена зона планируемого размещения объекта капитального строительства: - Зона планируемого размещения мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства приняты в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны П5, согласно ПЗЗ.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования территории составляет:

- коэффициент застройки – 0,15%;
- коэффициент озеленения – от 10% до 50%.

Параметры застройки определены проектом в пределах образуемого земельного участка и являются ориентировочными.

В пределах земельного участка планируется разместить:

- здание, включающее в себя: мастерские, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и гаражи для хранения автомобилей;
- парковочные места для кратковременной стоянки автомобилей (7 паркомест). Участки свободные от застройки и твердых покрытий используются для озеленения. Проектом предусматривается максимальное сохранение существующих зеленых насаждений.

Границы санитарно-защитных зон объекта

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, раздел 12. *Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов (без малярно-жестяжных работ), с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям.* относятся к объектам пятого класса опасности. Для объектов пятого класса опасности устанавливаются ориентировочные размеры санитарно-защитных зон - 50 м.

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			1000-165-25- ППТ.ОЧ						4
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

С момента вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" (далее - постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 N 222, Правила), санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (далее - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), действуют в части, не противоречащей Правилам.

Согласно п.5 Правил в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

В радиусе 50 метров от планируемого размещения объекта земельные участки, используемые в вышеописанных целях, отсутствуют.

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства, согласно ПЗЗ, расположена в глубине территориальных зон, не предполагающих размещение жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения. Ближайший к проектируемой территории объект расположен в пределах земельного участка с кадастровым номером 02:56:030101:72. Согласно Жилищного кодекса, гл.2, ст.16 «виды жилых помещений» данный объект не относится к жилым помещениям.

Территориальная зона Сх2 – «Зона, предназначенная для ведения огородничества в зоне действия ограничений» расположена далее 50 метров от проектируемого объекта.

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. №подл.						
	Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
<i>1000-165-25- ППТ.ОЧ</i>						Лист
						5

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

В границах территории проектирования предусматривается размещение здания, включающее в себя: мастерские, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и гаражи для хранения автомобилей. В таблице 1 приведены значения параметров объекта капитального строительства с учетом планировочных ограничений территории проектирования на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории, требований нормативно-технических документов и градостроительных регламентов.

Таблица 1- Характеристика объекта капитального строительства

Наименование	Этажность	Площадь, м ²		Количество боксов
		Застройки	Общая нормируемая	
мастерские, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	1	400-450	400-450	4
гаражи для хранения автомобилей				4

2.2 Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

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

Водоснабжение

Водоснабжение проектируемой застройки (бытовые и производственные нужды) решается использованием привозной воды.

Наружное пожаротушение предусматривается от существующих пожарных гидрантов по ул. Кочетова. В качестве источника воды на пожаротушение может

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.					Лист
			1000-165-25- ППТ.ОЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		

использоваться резервуар с запасом на обеспечение производственные нужд.

Размещение емкости запаса воды, расход воды уточняется на следующих стадиях проектирования.

Водоотведение. Ливневая канализация

Предусматривается размещение оборудования системы предварительной очистки стоков с дальнейшим вывозом в очистные сооружения города.

Отведение дождевых, талых и поливомоечных вод в границах проектирования предусматривается по проезжей части проектируемых проездов, а также с устройством системы водоотводных лотков.

Предусматривается устройство системы закрытой дождевой канализации с устройством дождеприемников.

3. Основные технико-экономические показатели проекта.

Таблица 2. Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели утвержденной документации ¹	Показатели документации с учетом внесения изменений ²
1	Площадь земельного участка	м ²	1706	2758
2	Площадь застройки	м ²	12	400-450
3	Процент застройки	%	1,0	1,5
4	Площадь покрытия	м ²	841,0	800-900
5	Площадь озеленения	м ²	853,0 (50%)	(10% до 50%)

¹ Параметры указаны согласно текстовой части утвержденного проекта планировки.

² Параметры застройки определены проектом в пределах образуемого земельного участка и являются ориентировочными.

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			1000-165-25- ППТ.ОЧ						7
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

ЧАСТЬ 2. Положения об очередности планируемого развития территории

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

Положения об очередности планируемого развития территории

Таблица 3.

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
1-я очередь		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельного участка с постановкой на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированного земельного участка под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству здания, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
2-я очередь		
1 этап	Строительство планируемого объекта капитального строительства и его подключение к системе инженерных коммуникаций	На первом этапе освоения территории предусмотрено: - строительство мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. - Строительство инженерных коммуникаций.
2 этап	Ввод объекта капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

1000-165-25- ППТ.ОЧ

Лист

8



**Общество с ограниченной ответственностью
«Гипрострой»**

**Член Ассоциации Саморегулируемая организация
«Башкирское общество архитекторов и проектировщиков» (СРО-П-004-19052009)**

**Документация по внесению изменений в документацию по планировке
территории по ул.Кочетова с целью размещения сооружений для
постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств**

Основная часть проекта

Раздел 2. Проект планировки территории. Графическая часть

1000-165-25-ОЧ.ППТ

2026

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

Расстояние от самотечной канализации до здания приняты согласно СП 42.13330.2016, табл.12.5

Условные обозначения:

1. Границы

	действующие красные линии		граница проектирования
	граница кадастрового квартала		номер кадастрового квартала
	граница земельного участка согласно ГКН		кадастровый номер земельного участка
	границы ЗОУИТ (согласно данным ЕГРН)		реестровый номер границы
	ОКС (согласно данным ЕГРН)		кадастровый номер ОКС
	граница территориальной зоны		реестровый номер

2. Границы элементов планировочной структуры

	Улично-дорожная сеть (УДС) Территориальная зона "ИЗ"
--	---

3. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

	Границы зон планируемого размещения объектов дорожного сервиса		Номер бокса
--	--	--	-------------

Боксы с номерами 1-4: мастерские, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.
Боксы с номерами 5-8: гаражи для хранения автомобилей

Примечание

- Красные линии нанесены в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории 13/138-01-ППТ, 13/138-01-ПМТ, "Документация по планировке территории по ул.Кочетова, с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения транспортных средств" (Постановление администрации г.о. г.Стерлитамак, №2657 от 24.11.2020г.).
- Границы территориальной зоны "П-5" нанесены согласно сведений представленных отделом архитектуры и градостроительства г.о. г.Стерлитамак, РБ. Письмо № 1413 от 29.07.2025г.
- Территория проектирования расположена вне установленных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов;
- Границы ЗОУИТ отображены в соответствии с данными Филиала федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной кадастровой службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по республике Башкортостан. Иные границы зон с особыми условиями использования территории подразделениями федеральных органов исполнительной власти не установлены.

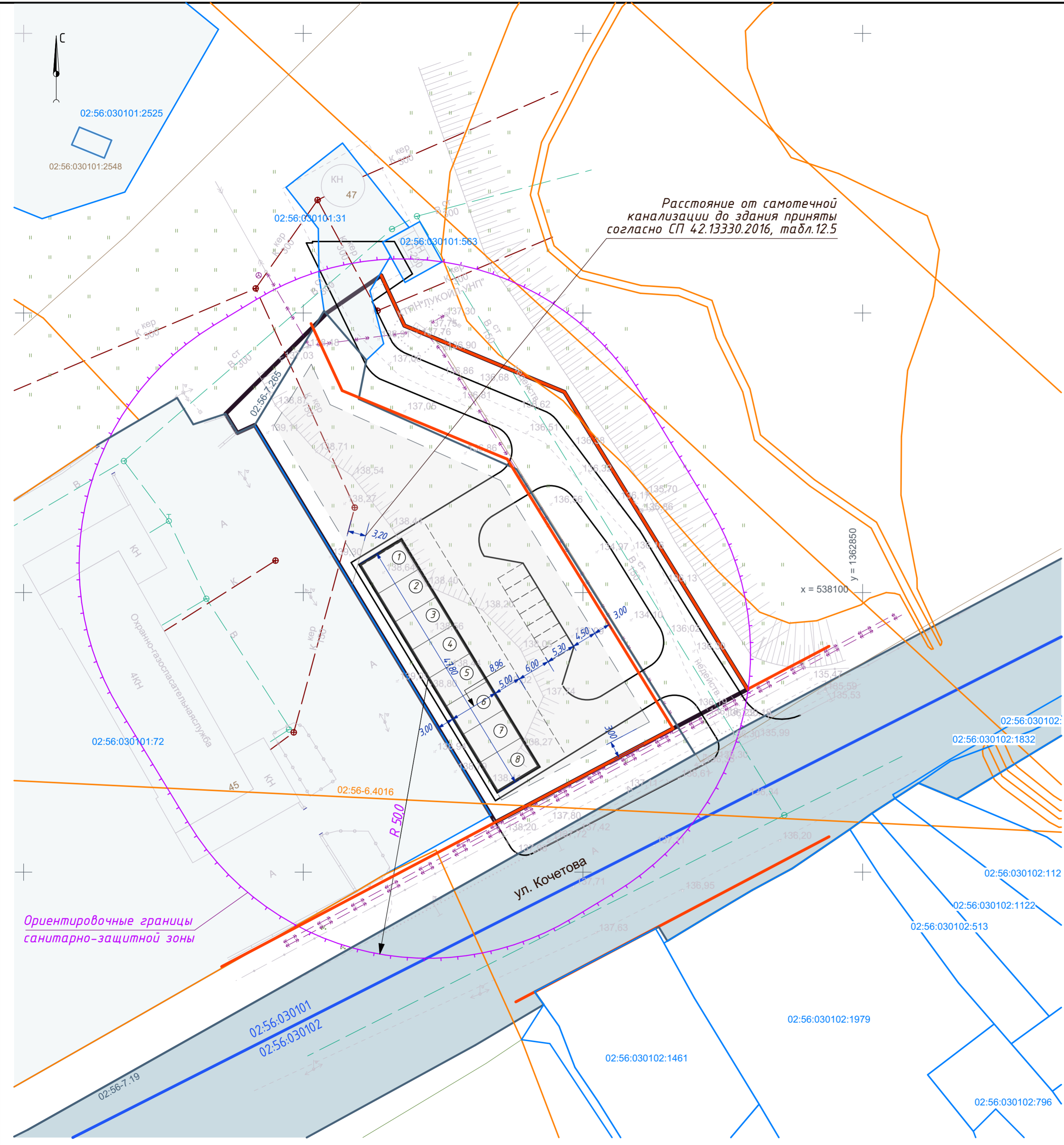
Масштаб 1:500

						1000-165-25-ППТ.04			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории по ул.Кочетова с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.							П	1	1
Н. контр.						Чертеж планировки территории (Основной чертеж)			

Согласовано:

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

Ориентировочные границы санитарно-защитной зоны





**Общество с ограниченной ответственностью
«Гипрострой»**

**Член Ассоциации Саморегулируемая организация
«Башкирское общество архитекторов и проектировщиков» (СРО-П-004-19052009)**

**Документация по внесению изменений в документацию по планировке
территории по ул. Кочетова с целью размещения сооружений для
постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств**

Основная часть проекта

Раздел 3. Проект межевания территории. Текстовая часть

1000-165-25-ОЧ.ПМТ.ПЗ

2026

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

Состав проекта

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
<u>Раздел 1. Проект планировки территории. Текстовая часть</u>			
1	Текстовая часть (Пояснительная записка с указанием положений)	1000-165-25- ППТ.ОЧ.ПЗ	
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства		
	Положения об очередности планируемого развития территории		
<u>Раздел 2. Проект планировки территории. Графическая часть</u>			
2	Чертеж планировки территории (Основной чертеж)	1000-165-25- ППТ.ОЧ-1	1:500
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
<u>Раздел 3. Проект межевания территории. Текстовая часть</u>			
3	Пояснительная записка	1000-165-25-ПМТ.ОЧ.ПЗ	
<u>Раздел 4. Проект межевания территории. Графическая часть</u>			
4	Чертеж межевания территории	1000-165-25-ПМТ.ОЧ	1:500

Взам. инв. №		Подпись и дата		1000-165-25- ПМТ.ОЧ							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Состав проектной документации			Стадия	Лист	Листов
Разработчик	Арсланов А.Г.				03.2026				П	1	2
Н. контр.					03.2026						
Инв. № подл.											

Содержание

1. Общие положения проекта межевания территории
2. Перечень образуемых земельных участков
 - 2.1 перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования
 - 2.2 перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков
4. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания
5. Категория земельных участков

Взам. инв. №		Подпись и дата						<i>1000-165-25- ПМТ.ОЧ</i>					
Инв. №подл.				Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	<i>Пояснительная записка</i>	Стадия	Лист	Листов
				Разработал		<i>Арсланов А.Г.</i>			<i>03.2026</i>		<i>П</i>	<i>1</i>	<i>8</i>
				Н. контр.		<i>Мухаметзянова</i>							

1. Общие положения проекта межевания территории

1.1 Задачи и цели проекта

Основными задачами при разработке проекта межевания территории являются:

1. анализ существующей территории с определением границ землепользований в пределах проектируемой и смежной территории;
2. определение местоположения границ образуемого земельного участка.

Целью проекта межевания территории является создание благоприятных условий, способствующих более рациональному использованию земель, вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых земель. В качестве исходных данных для выполнения проекта межевания использовались сведения о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания, полученные в филиале УФСГРКК «Федеральная кадастровая палата» по Республике Башкортостан на электронных носителях.

Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки в масштабе 1:500.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат - МСК 02.

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровый квартал 02:56:030101), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан.

При определении границ земельных участков использовались следующие материалы:

1. Топографическая съемка в масштабе 1:500;
2. Кадастровые планы территории с номерами: 02:56:030101.

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			1000-165-25- ПМТ.ОЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		

1.2 Анализ существующей территории

Территория проектирования находится в северной части ГО г. Стерлитамак в кадастровом квартале 02:56:030101 и примыкает к ул. Кочетова. Вдоль улицы ул. Кочетова установлены красные линии, в том числе, в пределах границы проектирования.

Согласно Правил землепользования и застройки ГО г. Стерлитамак РБ изменяемый земельный участок расположен в территориальной Зоне «П-5».

Территория проектирования свободна от застройки. В пределах границы проектирования расположена линия хоз.-бытовой канализации. Иные объекты капитального строительства в пределах границы проектирования отсутствуют.

Рассматриваемая территория граничит:

- с западной стороны с ранее учтенным земельным участком с кадастровым номером 02:56:030101:72;
- с северной стороны с границей территориальной зоны «П-5»;
- с южной и восточной стороны с ранее установленными красными линиями.

2. Перечень образуемых земельных участков

2.1 перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Таблица 1

Условный номер	Исходный земельный участок/квартал		Площадь, согласно проекту, м ²	Категория земель	Разрешенное использование согласно проекту межевания
	Номер земельного участка /квартала	Площадь, м ²			
02:56:030101:3У	02:56:030101	2 757	2 757	земли населенных пунктов	«Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4)»
<p>Проектом предусматривается образование земельного участка из земель кадастрового квартала 02:56:030101.</p>					
Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. №подл.					
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
1000-165-25- ПМТ.ОЧ					Лист
					2

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код ВРИ ЗУ
6	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	3.10
7	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
8	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
9	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7
10	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
11	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
12	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
13	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных стоянок	4.9.2
14	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	6.0
15	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	6.3
16	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
17	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
18	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

1000-165-25- ПМТ.ОЧ

Лист

4

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код ВРИ ЗУ
19	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
20	Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
21	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
22	Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12
23	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0
24	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосипедных дорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
25	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, 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	4.3
2	Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1
3	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

1000-165-25- ПМТ.ОЧ

Лист

5

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код ВРИ ЗУ
4	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
<i>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</i>			
В соответствии с постановлением Правительства РФ от 04.05.2023 №703			

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Наименование	Минимальная площадь (га)	Максимальная площадь (га)	Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)*	Минимальная ширина/глубина (м)*	Максимальный коэффициент застройки (%)	Минимальный коэффициент озеленения (%)	Максимальная высота ограды (м)	Минимальные отступы от границ красной линии улицы (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (м)	Предельное количество этажей
Территориальная зона «П5» - Производственная зона предприятий V класса опасности	0,09	Не подлежит установлению	30	30	70	10	2	3	3	Не подлежит установлению

Проектом межевания предусмотрено образование земельного участка - 02:56:030101:3У площадью 2 757 кв.м. с видом разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4).

Образуемый земельный участок размеры:

- длины стороны по уличному фронту 36 метров;
- глубина участка 91 метр.

Доступ к образуемому земельному участку обеспечивается с ул. Кочетова посредством проезда в границах установленных ранее красных линий.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

1000-165-25- ПМТ.ОЧ

Лист

6

4. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания

Границами территории, применительно к которой осуществляется межевание, служат границы образуемого земельного участка.

Ведомость координат образуемого земельного участка

Условный номер земельного участка: **02:56:030101:3У**

Площадь земельного участка: **2 757**

Вид разрешенного использования - «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4)

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	Х	У
1	538 122,41	1 362 787,36
2	538 135,90	1 362 757,05
3	538 147,22	1 362 751,80
4	538 129,96	1 362 741,32
5	538 060,19	1 362 783,58
6	538 058,93	1 362 784,35
7	538 075,69	1 362 816,12

5. Категория земельных участков

Указание на отнесение земельного участка к категории земель населенных пунктов допускается только в случае его нахождения в границах населенного пункта. Образуемый земельный участок подлежит отнесению к землям населенных пунктов, так как находится в границах населенного пункта город Стерлитамак.

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	1000-165-25- ПМТ.ОЧ	



**Общество с ограниченной ответственностью
«Гипрострой»**

**Член Ассоциации Саморегулируемая организация
«Башкирское общество архитекторов и проектировщиков» (СРО-П-004-19052009)**

**Документация по внесению изменений в документацию по планировке
территории по ул.Кочетова с целью размещения сооружений для
постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств**

Основная часть проекта

Раздел 4. Проект межевания территории. Графическая часть

1000-165-25-ОЧ.ПМТ

2026

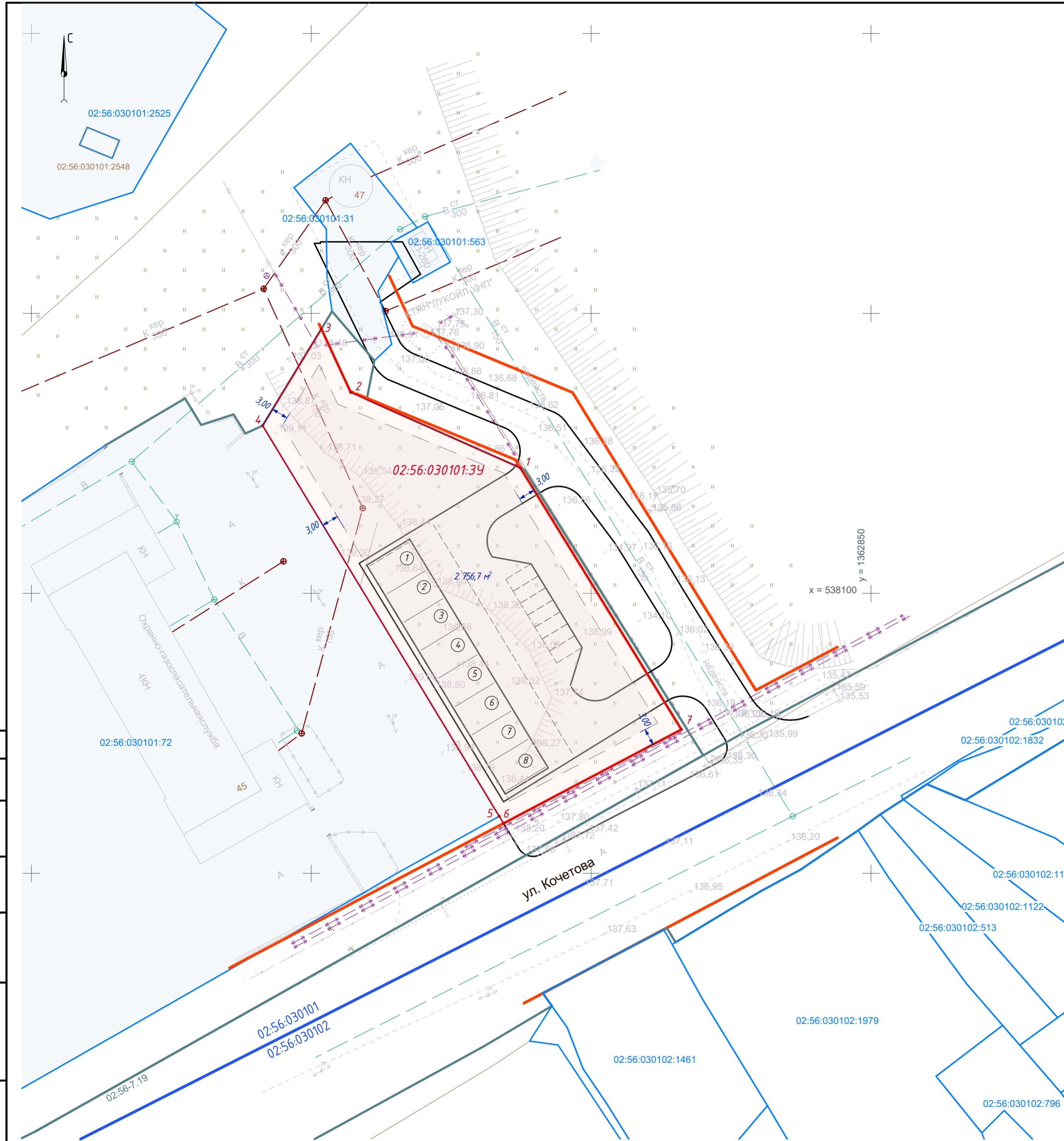
Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Ведомость образуемых земельных участков

Условное обозначение на чертеже	Условный номер образуемого зем. участка	Площадь земельного участка, кв.м	Наименование вида разрешенного использования образуемых земельных участков
	02:56:030101:39	2 757	«Ремонт автомобилей» (код 4.9.14)

Условные обозначения:

	действующие красные линии		02:56:010201 номер кадастрового квартала
	граница кадастрового квартала		02:56:010201:25 кадастровый номер земельного участка
	граница земельного участка согласно ГКН		02:56:010202:1389 кадастровый номер ОКС
	ОКС (согласно данным ЕГРН)		02:56-7.19 реестровый номер
	граница территориальной зоны		



Примечание

1. Красные линии нанесены в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории 13/138-01-ППТ, 13/138-01-ПМТ, "Документация по планировке территории по ул.Кочетова, с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения транспортных средств" (Постановление администрации г.о. г.Стерлитамак, №2657 от 24.11.2020г.).
2. Предусматривается образование земельного участка 02:56:030101:39 из земель кадастрового квартала 02:56:030101, согласно чертежу межевания территории. (п.1 ст. 11.3 ЗК РФ);
3. Территория проектирования расположена вне установленных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов;
4. Границы ЗОЧИТ отображены в соответствии с данными Филиала федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной кадастровой службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по республике Башкортостан. Иные границы зон с особыми условиями использования территории подразделениями федеральных органов исполнительной власти не установлены;
5. Границы территориальной зоны "П-5" нанесены согласно сведений представленных отделом архитектуры и градостроительства г.о. г.Стерлитамак, РБ. Письмо № 1413 от 29.07.2025г.

Масштаб 1:500

						1000-165-25-ПМТ.04		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории по ул.Кочетова с целью размещения сооружений для постоянного и кратковременного хранения автотранспортных средств		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.	Арсланов							
						Основная часть		
						Стадия	Лист	Листов
						П 1 1		
Н. контр.						Чертеж межевания территории		

Согласовано:

Взам. инв. №

Побп. и дата

Инв. № подл.