



ООО «ГРАНДПРОЕКТ»

Проект планировки и межевания территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 02:26:181404:12, 02:26:181404:74, 02:26:181404:68, 02:26:181404:67, 02:26:181404:81, 02:26:181404:82, 02:26:181404:83, 02:26:181404:84, 02:26:181404:85, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Иглинский район, Балтийский сельсовет.

Основная часть проекта планировки территории

Пояснительная записка с указанием положений

Том 1

Л-015-ППТ.ОЧ.ТЧ

г. Уфа 2025 год



ООО «ГРАНДПРОЕКТ»

Проект планировки и межевания территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 02:26:181404:12, 02:26:181404:74, 02:26:181404:68, 02:26:181404:67, 02:26:181404:81, 02:26:181404:82, 02:26:181404:83, 02:26:181404:84, 02:26:181404:85, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Иглинский район, Балтийский сельсовет.

Основная часть проекта планировки территории

Пояснительная записка с указанием положений

Том 1

Л-015-ППТ.ОЧ.ТЧ

Директор

Р.М. Амиров

Главный архитектор проекта

Г.Г. Богатырева

г. Уфа 2025 год

Состав документации

к выполнению работы «Проект планировки и межевания территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 02:26:181404:12, 02:26:181404:74, 02:26:181404:68, 02:26:181404:67, 02:26:181404:81, 02:26:181404:82, 02:26:181404:83, 02:26:181404:84, 02:26:181404:85, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Иглинский район, Балтийский сельсовет.»

№ тома	Вид материалов	Обозначение	Наименование материалов
Проект планировки территории			
Основная часть проекта планировки территории			
1	Текстовые материалы	Л-015-ППТ.ОЧ.ТЧ	Пояснительная записка с указанием положений, в том числе: положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства. положения об очередности планируемого развития территории.
	Графические материалы	Л-015-ППТ.ОЧ.1	Чертеж планировки территории. М 1:2000
Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
2	Текстовые материалы	Л-015-ППТ.МО.ТЧ	Пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, в том числе: обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; обоснование очередности планируемого развития территории.

№ тома	Вид материалов	Обозначение	Наименование материалов
	Графические материалы	Л-015-ППТ.МО.2	Карта планировочной структуры сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1: 25000
		Л-015-ППТ.МО.3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:2000
		Л-015-ППТ.МО.4	Схема современного использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000
		Л-015-ППТ.МО.5	Варианты планировочных решений территории. М 1:2000
		Л-015-ППТ.МО.6	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. М 1:2000
		Л-015-ППТ.МО.7	Перечень мероприятий по охране окружающей среды. М 1:2000
		Л-015-ППТ.МО.8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000
		Л-015-ППТ.МО.9	Схема инженерного обеспечения территории. М 1:2000
		Л-015-ППТ.МО.10	Поперечные профили улиц. М 1:200
		Л-015-ППТ.МО.11	Схема территориальных зон для внесения изменений в правила землепользования и застройки в СП Балтийский сельсовет. М 1:2000
Проект межевания территории			
Основная часть проекта межевания территории			
3	Текстовые материалы	Л-015-ПМТ.ОЧ.ТЧ	Пояснительная записка с указанием положений, в том числе перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 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; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации; сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных

№ тома	Вид материалов	Обозначение	Наименование материалов
			точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.
	Графические материалы	Л-015-ПМТ.ОЧ.12	Чертеж межевания территории. М 1:1000
		Л-015-ПМТ.ОЧ.13	Границы публичных сервитутов. М 1:1000
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
4	Текстовые материалы	Л-015-ПМТ.МО.ТЧ	Пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, в том числе: характеристика фактического использования территории; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.
	Графические материалы	Л-015-ПМТ.МО.14	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1000

Состав сдаваемой документации тома 1

к выполнению работы «Проект планировки и межевания территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 02:26:181404:12, 02:26:181404:74, 02:26:181404:68, 02:26:181404:67, 02:26:181404:81, 02:26:181404:82, 02:26:181404:83, 02:26:181404:84, 02:26:181404:85, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Иглинский район, Балтийский сельсовет.»

№ тома	Вид материалов	Обозначение	Наименование материалов
Проект планировки территории			
Основная часть проекта планировки территории			
1	Текстовые материалы	Л-015-ППТ.ОЧ.ТЧ	Пояснительная записка с указанием положений, в том числе: положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства. положения об очередности планируемого развития территории.
	Графические материалы	Л-015-ППТ.ОЧ.1	Чертеж планировки территории. М 1:2000

Содержание

I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	7
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	7
1.1. Характеристика планируемого развития территории	7
1.2. Предложения по формированию красных линий улиц	9
1.3. Зоны с особыми условиями использования территории	9
1.4. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	17
1.5. Характеристики необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	29
1.6. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, и информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателях обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и фактических показателях территориальной доступности таких объектов для населения	30
2. Положение об очередности планируемого развития территории	34
2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	34
2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	34
II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	37
1. Л-015-ППТ.ОЧ.1 Чертеж планировки территории. М 1:2000	38

I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

1.1. Характеристика планируемого развития территории

Площадь территории подготовки проекта планировки составляет: Участок проектирования №1 составляет: 33,25 га и Участок проектирования №2 (участок состоящий из двух территорий: 23,85 га; 9,54 га.) составляет: 33,39 га. Общая площадь проекта планировки: **66,64 га.**

Положение о характеристиках планируемого развития территории включает сведения о:

- плотности застройки территории;
- параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов;
- в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Гр Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов,
- фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;
- фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Проектом предусмотрено взаимоувязанное размещение планируемых объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории. Проектом предлагается размещение на данной территории производственных объектов капитального строительства и инженерных сооружений.

В соответствии с Генеральным планом сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан (далее – Генеральный план) размещение планируемых объектов не противоречит его решениям.

В соответствии с действующими Правила землепользования и застройки сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан (далее – Правила землепользования и застройки) территория проектирования расположена в границах зоны сельскохозяйственного использования:

1. «Сх»:

- для застройки малоэтажными зданиями (складские производственные помещения, объекты транспортной инфраструктуры).

С учетом градостроительных регламентов проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

- объекты капитального строительства складского назначения;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации.

В соответствии с Генеральный план сельского поселения Балтийский сельсовет муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан проектируемая территория входит в состав функциональных зон:

зона «ПП-КРТ» - согласно заключенного договора КРТ, по инициативе правообладателей земельных участков, в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории, согласно Приказа Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 класс объектов «Комплексное развитие территорий» (код объекта 704020100), для размещения объектов капитального строительства, имеющих санитарно-защитную зону, для обеспечения научной деятельности, складов, а также в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, для изготовления вещей промышленным способом, при условии подтверждения ГКУ РБ «Управление лесничествами» наличия или отсутствия наложений на границы земель лесного фонда, установленных Приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 12.02.2019 № 158 «Об установлении границ Иглинского лесничества в Республике Башкортостан».

Параметры формируемых земельных участков соответствуют:

- предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства объектов капитального строительства для территориальной зоны «ПП-КРТ», установленной «Градостроительными регламентами в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правила землепользования и застройки;
- требованиям технических нормативов.

Границы зон допустимого размещения планируемых объектов капитального строительства приняты в соответствии с регламентом территориальной зоны комплексного развития территории – минимальный отступ от красной линии улиц – 6 м и 9 м, минимальный отступ от межевой границы – 3 м.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства для застройки приняты в соответствии с регламентом территориальной зоны и представлены в таблица 1.

Таблица 1. Предельные размеры вновь формируемых земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Краткое наименование	Площадь земельного участка, кв. м.		Максимальный процент застройки, %	Предельное (максимальное) количество этажей	Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, м
		мин	макс			
6.9.1	Складские площадки	0,15 0,04	ПП и ПМ	65	2	н.у.
6.9	Склад	0,15 0,04	ПП и ПМ	65	2	-
6.0	Производственная деятельность	0,15 0,04	ПП и ПМ	65	2	-
6.6	Строительная промышленность	0,15 0,04	ПП и ПМ	65	2	-
3.0	Общественное использование объектов капитального	-	-	-	-	-

Виды разрешенного использования		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Краткое наименование	Площадь земельного участка, кв. м.		Максимальный процент застройки, %	Предельное (максимальное) количество этажей	Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, м
		мин	макс			
	строительства 3.0					
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг объектам инженерной инфраструктуры (ТП; ГРП)	-	-	-	-	-
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	-	-	-	-	-
12.0.1	Улично-дорожная сеть	-	-	-	-	-
12.0.2	Благоустройство территории санитарно-защитное озеленение	-	-	-	-	-
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	0,012	5,5	65	3	-
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	0,012	5,5	65	3	-
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	0,012	5,5	65	3	-
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	0,012	5,5	65	3	-

Интенсивность использования территории проектирования характеризуется плотностью застройки, которая измеряется суммарной поэтажной площадью застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории.

1.2. Предложения по формированию красных линий улиц

Проектом предлагаются новые красные линии, на свободных участках территории проектирования:

1. Основные улицы транспортно-пешеходные:
 - Улица – 23,20 м.
2. Проезды:
 - Проезд – 9 м;

Ширина проезжих частей составляет 7,0 м.

Линии регулирования застройки установлены на расстоянии 6,0 м и 9,0 м от красных линий.

1.3. Зоны с особыми условиями использования территории

На проектируемой территории территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти установлены границы зон с особыми условиями использования территории и приведены в таблица 2.

Таблица 2. Зоны с особыми условиями использования территории

№ п/п	Вид зоны	Основание	Возможность градостроительного освоения территории	Наличие на проектируемой территории
1	зоны охраны объектов культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статья 34; постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») (далее – ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
2	защитная зона объекта культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статья 34.1	не подлежащие градостроительному освоению	отсутствует
3	охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	Постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»); Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»	не подлежащие градостроительному освоению	присутствует
4	охранная зона железных дорог	Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ); Приказ Минтранса России от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»	не подлежащие градостроительному освоению	отсутствует
5	придорожные полосы автомобильных дорог	Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 26;	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	присутствует

№ п/п	Вид зоны	Основание	Возможность градостроительного освоения территории	Наличие на проектируемой территории
		Приказ Минтранса России от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)		
6	охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», статья 28; Правила охраны магистральных трубопроводов, Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»; Постановление Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»	не подлежащие градостроительному освоению	отсутствует
7	охранная зона линий и сооружений связи	Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	не подлежащие градостроительному освоению	отсутствует
8	приаэродромная территория	Воздушный кодекс Российской Федерации, статья 47; Постановление Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзона и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
9	зона охраняемого объекта	Федеральный закон от 27.05.1996 № 57-ФЗ «О государственной охране», статья 15; Постановление Правительства Российской Федерации от 31.08.2019 № 1132 "Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта" (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с ч. 16 ст. 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	не подлежащие градостроительному освоению	отсутствует

№ п/п	Вид зоны	Основание	Возможность градостроительного освоения территории	Наличие на проектируемой территории
10	зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов	Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
11	охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)	Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», часть 10 статьи 2; Постановление Правительства Российской Федерации от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
12	охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	Федеральный закон от 19.07.1998 № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе», часть 3 статьи 13; Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.1999 № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	не подлежащие градостроительному освоению	отсутствует
13	водоохранная (рыбоохранная) зона	Водный кодекс Российской Федерации, ч. 1 статья 65; Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», статья 48; Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»; Постановление Правительства РФ от 06.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон»	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	присутствует

№ п/п	Вид зоны	Основание	Возможность градостроительного освоения территории	Наличие на проектируемой территории
14	прибрежная защитная полоса	Водный кодекс Российской Федерации, часть 2 статьи 65; Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	присутствует
15	округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно- оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов	Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»; Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
16	зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	Водный кодекс Российской Федерации, статья 34; Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», статья 18. До утверждения Правительством РФ Положения о зонах санитарной охраны такие зоны устанавливаются в соответствии с требованиями ст.106 ЗК РФ в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10);	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
17	зоны затопления и подтопления	Водный кодекс Российской Федерации, статья 67.1;	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
18	санитарно-защитная зона	Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», статья 12;	подлежащие градостроительному	отсутствует

№ п/п	Вид зоны	Основание	Возможность градостроительного освоения территории	Наличие на проектируемой территории
		Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	освоению с ограничениями	
19	зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства	Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 № 135 «О введении в действие Санитарных правил и нормативов - СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03» (вместе с «СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»)	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
20	охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети	Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», часть 14 статьи 8. До утверждения Правительством Российской Федерации Положения об охранных зонах такие зоны устанавливаются в соответствии с требованиями ст. 106 ЗК РФ в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	не подлежащие градостроительному освоению	отсутствует
21	зона наблюдения	Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии», статья 31. До утверждения Правительством Российской Федерации Положения о зоне наблюдения такие зоны устанавливаются в соответствии с требованиями ст. 106 ЗК РФ в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
22	зона безопасности с особым правовым режимом	Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии», статья 31; Распоряжение Правительства Российской Федерации от 04.05.2017 № 862-р «Об утверждении перечня объектов использования атомной энергии, в целях повышения уровня антитеррористической защищенности которых устанавливается зона безопасности с особым правовым режимом»	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
24	рыбохозяйственная заповедная зона	Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», статья 49;	подлежащие градостроительному	отсутствует

№ п/п	Вид зоны	Основание	Возможность градостроительного освоения территории	Наличие на проектируемой территории
		Постановление Правительства Российской Федерации от 05.10.2016 № 1005 «Об утверждении Правил образования рыбохозяйственных заповедных зон»	освоению с ограничениями	
25	зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ); Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»; Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9) (вместе с «Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются»)	не подлежащие градостроительному освоению	отсутствует
26	охранная зона гидроэнергетического объекта	Водный кодекс Российской Федерации, часть 3 статьи 62; Постановление Правительства Российской Федерации от 06.09.2012 № 884 «Об установлении охранных зон для гидроэнергетических объектов» (вместе с «Правилами установления охранных зон для гидроэнергетических объектов») (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)	подлежащие градостроительному освоению с ограничениями	отсутствует
27	охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена	СП 120.13330.2012 «Свод правил. Метрополитены. Актуализированная редакция СНиП 32-02-2003» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.06.2012 № 264)	не подлежащие градостроительному освоению	отсутствует
28	охранная зона тепловых сетей	Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»	не подлежащие градостроительному освоению	отсутствует

Охранная зона инженерных коммуникаций, не подлежащая градостроительному освоению:

- охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередач) – ликвидируется при переустройстве объекта;

1.4. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

На проектируемой территории предусмотрено размещение объектов производственно-складского назначения, плоскостных сооружений придорожной полосы и объектов инженерного обеспечения для обслуживания проектируемой территории. Размещение мест паркования предусматривается в границах планируемых земельных участков размещаемых объектов.

Интенсивность использования территории проектирования характеризуется плотностью застройки, которая измеряется суммарной поэтажной площадью застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории.

Параметры объектов, размещаемых в границах подготовки Проекта представлены в таблице 3.

Таблица 3. Экспликация и параметры планируемых к размещению объектов капитального строительства (участок проектирования № 1)

Номер квартала/номер участка	Наименование	Этажность(1)	Площадь застройки кв. м.(2)	СПП, кв. м.(3)	Общая площадь, кв. м.	Ограничение высоты объектов
1/1	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
1/2	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
1/3	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
1/4	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
1/5	Производственно-складской объект	-	4205,12	14417,25	12975,52	
1/6	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
1/7	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
1/8	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
1/9	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
1/10	Производственно-складской объект	-	2529,78	8673,35	7806,01	
Квартал № 1			32734,90	112231,56	101008,33	
2/1	Производственно-складской объект	-	4941,35	16941,41	15247,27	
2/2	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
2/3	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
2/4	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
2/5	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
Квартал № 2			17941,35	61511,89	55360,67	
3/1	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
3/2	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
3/3	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
3/4	Производственно-складской объект	-	2997,71	10277,64	9249,88	
3/5	Производственно-складской объект	-	4205,85	14419,75	12977,78	
3/6	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
3/7	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
3/8	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
Квартал № 3			26703,56	91553,11	82397,76	
4/1	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
4/2	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
4/3	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
4/4	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
4/5	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
4/6	Производственно-складской объект	-	1896,70	6502,83	5852,55	

Номер квартала/номер участка	Наименование	Этажность(1)	Площадь застройки кв. м.(2)	СПП, кв. м.(3)	Общая площадь, кв. м.	Ограничение высоты объектов
4/7	Производственно-складской объект	-	2459,36	8431,91	7588,72	
4/8	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
4/9	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
4/10	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
4/11	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
4/12	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
Квартал № 4			36856,06	126360,94	113724,77	
5/1	Заправка транспортных средств 4.9.1.1	-	4893,08	16775,92	15098,33	
5/2	Объекты дорожного сервиса 4.9.1	-	3250,00	11142,62	10028,35	
5/3	Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2	-	3250,00	11142,62	10028,35	
5/4	Ремонт автомобилей 4.9.1.4	-	3250,00	11142,62	10028,35	
5/5	Благоустройство территории 12.0.2	-	-	-	-	
	Санитарно-защитное озеленение	-	-	-	-	
	ТП-трансформаторная подстанция	-	42,00	42,00	37,80	
5/5.1	ГРП-газораспределительный пункт	-	8,00	8,00	7,20	
Квартал № 5			14693,08	50253,78	45228,38	
6/1	Санитарно-защитное озеленение	-	-	-	-	
Квартал № 6			-	-	-	
7/1	Санитарно-защитное озеленение	-	-	-	-	
Квартал № 7			-	-	-	
8/1	Производственно-складской объект	-	3178,20	10895,77	9806,19	
8/2	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
8/3	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
Квартал № 8			9678,20	33181,01	29862,89	
9/1	Производственно-складской объект	-	1295,53	4441,72	3997,55	
Квартал № 9			1295,53	4441,72	3997,55	
10/1	Производственно-складской объект	-	3873,35	13279,78	11951,80	
Квартал № 10			3873,35	13279,78	11951,80	
ИТОГО УЧ. №1			143776,03	492813,79	443532,15	

Таблица 3. Экспликация и параметры планируемых к размещению объектов капитального строительства (участок проектирования № 2)

Номер квартала/номер участка	Наименование	Этажность(1)	Площадь застройки кв. м.(2)	СПП, кв. м. (3)	Общая площадь, кв. м.	Ограничение высоты объектов
1/10	Производственно-складской объект	-	6805,68	23333,27	20999,94	
Квартал № 1			6805,68	23333,27	20999,94	
2/4	Производственно-складской объект	-	3901,90	13377,66	12039,89	
2/5	Производственно-складской объект	-	6500,47	22286,86	20058,17	
2/6	Производственно-складской объект	-	6519,20	22351,07	20115,96	
2/7	Производственно-складской объект	-	6470,57	22184,34	19965,91	
2/7.2	ТП-трансформаторная подстанция	-	42,00	42,00	38,70	
	ГРП-газораспределительный пункт	-	8,00	8,00	7,20	
2/8	Производственно-складской объект	-	6759,93	23176,42	20858,77	
2/8.1	ТП-трансформаторная подстанция	-	42,00	42,00	38,70	
2/9	Производственно-складской объект	-	11331,94	38851,55	34966,40	
Квартал № 2			41576,01	142319,90	128089,70	
3/2	Производственно-складской объект	-	3283,60	11257,82	10132,04	
3/3	Производственно-складской объект	-	7411,59	25410,63	22869,57	
Квартал № 3			10695,19	36668,45	33001,61	
4/1	Производственно-складской объект	-	4152,29	14236,12	12812,51	
4/2	Производственно-складской объект	-	3950,70	13544,97	12190,47	
4/3	Производственно-складской объект	-	3951,59	13548,02	12193,22	
4/4	Производственно-складской объект	-	3846,56	13187,93	11869,13	
Квартал № 4			15901,14	54517,04	49065,33	
5/1	Производственно-складской объект	-	3351,39	11490,24	10341,21	
5/2	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
5/3	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
5/4	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
5/5	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
5/6	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
5/7	Производственно-складской объект	-	5485,52	18807,10	16926,39	
Квартал № 5			25086,91	86010,44	77409,35	
6/1	Производственно-складской объект	-	5919,58	20295,28	18265,75	

Номер квартала/номер участка	Наименование	Этажность(1)	Площадь застройки кв. м.(2)	СПП, кв. м. (3)	Общая площадь, кв. м.	Ограничение высоты объектов
6/2	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
6/3	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
Квартал № 6			12419,58	42580,52	38322,45	
7/1	Производственно-складской объект	-	3249,96	11142,48	10028,23	
7/2	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
7/3	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
7/4	Производственно-складской объект	-	3250,00	11142,62	10028,35	
7/5	Общественное использование объектов капитального строительства 3.0	-	1456,27	4992,82	4493,53	
7/6	Производственно-складской объект	-	3653,73	12526,81	11274,13	
7/7	Производственно-складской объект	-	4168,37	14291,25	12862,13	
Квартал № 7			22278,33	76381,22	68743,07	
8/1	Производственно-складской объект	-	3702,97	12695,63	11426,06	
8/1.2	ТП-трансформаторная подстанция	-	42,00	42,00	37,80	
	ГРП- газораспределительный пункт	-	8,00	8,00	7,20	
8/2	Производственно-складской объект	-	9032,40	30967,58	27870,82	
8/3	Производственно-складской объект	-	2945,08	10097,20	9087,48	
8/4	Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2	-	3943,29	13519,56	12167,61	
8/5	Объекты дорожного сервиса 4.9.1	-	2825,56	9687,43	8718,68	
8/5.1	ТП-трансформаторная подстанция	-	42,00	42,00	37,80	
8/6	Объекты дорожного сервиса 4.9.1	-	555,21	1903,53	1713,18	
Квартал № 8			23096,51	78962,93	71066,63	
9/11	Ремонт автомобилей 4.9.1.4	-	3250,00	11142,62	10028,35	
9/12	Заправка транспортных средств 4.9.1.1	-	3250,00	11142,62	10028,35	
9/13	Заправка транспортных средств 4.9.1.1	-	2925,13	10028,80	9025,92	
Квартал № 9			9425,13	32314,04	29082,62	
10/1	ТП-трансформаторная подстанция	-	42,00	42,00	37,80	
Квартал № 10			42,00	42,00	37,80	
ИТОГО УЧ.№2			167326,48	573129,81	515818,50	
ВСЕГО			311102,51	1065943,60	959350,65	

(1) В соответствии с технологическими особенностями, определяется на последующей стадии проектирования

(2) Предельный показатель площади застройки земельного участка. Уточняется на последующей стадии проектирования, в соответствии с технологическими особенностями

(3) Предельный показатель площади объекта капитального строительства. Уточняется на последующей стадии проектирования, в соответствии с технологическими особенностями

Проектом предлагается формирование новых земельных участков, путем изъятия перераспределения существующих земельных участков стоящих на учете в ЕГРН. Сведения о площади, видах разрешенного использования образуемых земельных участках представлены в таблице 4; 5.

Участок проектирования №1

Таблица 4. Сведения о площади, видах разрешенного использования образуемых земельных участков.

Номер квартала	Номер ЗУ	Площадь	Вид разрешенного использования	Назначение ЗУ
1	1	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	2	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	3	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	4	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	5	5469,42	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	6	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	7	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	8	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	9	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	10	3891,98	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
2	1	7602,09	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	2	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	3	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	4	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	5	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
3	1	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	2	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	3	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	4	4611,87	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	5	6470,55	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	6	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	7	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	8	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
4	1	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	2	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	3	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	4	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	5	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	6	2918,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	7	3783,64	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	8	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	9	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	10	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	11	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	12	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
5	1	7527,82	Заправка транспортных средств 4.9.1.1	Объекты транспортной инфраструктуры: АЗС автозаправочная станция
	2	5000,00	Объекты дорожного сервиса 4.9.1	Объекты транспортной инфраструктуры: Придорожный торговый комплекс

Номер квартала	Номер ЗУ	Площадь	Вид разрешенного использования	Назначение ЗУ
	3	5000,00	Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2	Объекты транспортной инфраструктуры: Мотель
	4	5000,00	Ремонт автомобилей 4.9.1.4	Объекты транспортной инфраструктуры: Придорожный сервис обслуживания автомобилей Станция технического обслуживания
	5	10274,96	Благоустройство территории 12.0.2	санитарно-защитное озеленение
	5.1	842,59	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1 ТП, ГРП	Объекты инженерной инфраструктуры
6	1	8078,59	Благоустройство территории 12.0.2	санитарно-защитное озеленение
7	1	3769,32	Благоустройство территории 12.0.2	санитарно-защитное озеленение
8	1	4889,55	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	2	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	3	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
9	1	1993,13	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
10	1	5959,37	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
-	48	88428,07	Улично-дорожная сеть 12.0.1	Улично-дорожная сеть производственной зоны

Всего: **49** земельных участков

Участок проектирования №2

Таблица 5. Сведения о площади, видах разрешенного использования образуемых земельных участков

Номер квартала	Номер ЗУ	Площадь	Вид разрешенного использования	Назначение ЗУ
1	10	10470,28	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	10.1	454,12	-	Лес ГЛФ
2	4	6002,93	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	5	10000,73	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	5.1	3810,23	-	Лес ГЛФ
	6	10029,54	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	7	10031,65	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	7.1	55,26	-	Лес ГЛФ
	7.2	688,15	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1 ТП, ГРП	Объекты инженерной инфраструктуры
	8	10293,90	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	8.1	170,23	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1 ТП	Объекты инженерной инфраструктуры
	9	17433,76	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	9.1	2120,03	-	Лес ГЛФ
	9.2	568,96	-	Лес в границах СП Чуваш-Кубовский сельсовет
	9.3	378,36	-	Лес ГЛФ
	9.4	84,05	-	Лес ГЛФ
3	2	5051,70	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	2.1	2,94	-	Лес ГЛФ
	3	11402,45	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	3.1	44,73	-	Лес ГЛФ
	3.2	9,89	-	Лес ГЛФ

Номер квартала	Номер ЗУ	Площадь	Вид разрешенного использования	Назначение ЗУ
	3.3	70,31	-	Лес ГЛФ
4	1	6388,15	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
	2	6078,01	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
	3	6079,37	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
	4	5917,79	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
5	1	5155,99	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
	2	5000,02	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
	3	5000,01	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
	4	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
	5	5000,16	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
	6	5000,04	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
	7	8439,27	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Логистический центр складские объекты
6	1	9107,05	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	2	5000,01	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
	3	5000,00	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия малого бизнеса
-	39	42195,57	Улично-дорожная сеть 12.0.1	Улично-дорожная сеть производственной зоны
7	1	4999,95	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	2	5000,20	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	3	5000,23	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	4	5000,23	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	5	2240,43	Общественное использование объектов капитального строительства 3.0	Административно-коммунальный центр
	6	5621,13	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	7	6412,88	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
8	1	5413,21	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	1.1	2080,37	-	Лес ГЛФ
	1.2	360,59	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1 ТП, ГРП	Объекты инженерной инфраструктуры
	2	13896,03	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	2.1	586,52	-	Лес ГЛФ
	3	4530,90	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	Предприятия среднего бизнеса
	3.1	566,27	-	Лес ГЛФ
	4	6066,61	Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2	Объекты транспортной инфраструктуры Мотель
	4.1	535,95	-	Лес ГЛФ
	5	4073,91	Объекты дорожного сервиса 4.9.1	Придорожный торговый комплекс
	5.1	273,12	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1 ТП	Объекты инженерной инфраструктуры
	6	854,18	Объекты дорожного сервиса 4.9.1	Придорожный торговый комплекс
-	57	21824,37	Улично-дорожная сеть 12.0.1	Улично-дорожная сеть производственной зоны
-	57.1	70,30	-	Лес ГЛФ
9	11	5000,66	Ремонт автомобилей 4.9.1.4	Объекты транспортной инфраструктуры: Придорожный сервис обслуживания автомобилей Станция технического обслуживания
	12	5000,06	Заправка транспортных средств 4.9.1.1	Объекты транспортной инфраструктуры: АЗС автозаправочная станция

Номер квартала	Номер ЗУ	Площадь	Вид разрешенного использования	Назначение ЗУ
	13	4500,21	Заправка транспортных средств 4.9.1.1	Объекты транспортной инфраструктуры: Многопливная автозаправочная станция Станция зарядки электромобилей
10	1	1277,89	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	Объекты инженерной инфраструктуры ТП трансформаторная подстанция

Всего: **62** земельных участков

Всего новых образуемых земельных участков :111 в том числе 16 земельных участка занимают территории гослесфонда.

Объекты федерального и регионального значения на проектируемой территории отсутствуют.

К застройке предлагаются объекты капитального строительства, имеющих санитарно-защитную зону, для обеспечения научной деятельности, складов, а также в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, для изготовления вещей промышленным способом, при условии подтверждения ГКУ РБ «Управление лесничествами» наличия или отсутствия наложений на границы земель лесного фонда, установленных Приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 12.02.2019 № 158 «Об установлении границ Иглинского лесничества в Республике Башкортостан». Общая площадь застройки по проекту планировки территории составит 1 участок составляет: 33,25 га. 2 участок (состоящий из двух территорий: 23,85 га; 9,54 га.) составляет: 33,39 га. Общая площадь проекта планировки :**66,64 га**. Структура нового строительства по материалу стен не регламентируется. Экспликация объектов капитального строительства представлены в таблица **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Таблица 6. Экспликация планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ квар тала	№ зем.уч	Площадь га	Наименование объекта	Применяемая проектная документация
Участок проектирования №1				
1	1-10	5,04	Предприятия среднего бизнеса	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
2	1-5	2,76	Предприятия среднего бизнеса	-//-
3	1-8	4,11	Предприятия среднего бизнеса	-//-
4	1-12	5,67	Предприятия среднего бизнеса	-//-
5	1	0,75	Объекты транспортной инфраструктуры: АЗС автозаправочная станция	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
	2	0,5	Объекты транспортной инфраструктуры: Придорожный торговый комплекс	-//-
	3	0,5	Объекты транспортной инфраструктуры: Мотель	-//
	4	0,5	Объекты транспортной инфраструктуры: Придорожный сервис обслуживания автомобилей Станция технического обслуживания	-//-
	5	1,02	Санитарно-защитное озеленение	-
	5.1	0,08	ТП, ГРП	-
6	1	0,80	Санитарно-защитное озеленение	-
7	1	0,38	Санитарно-защитное озеленение	-
8	1-3	1,49	Предприятия среднего бизнеса	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
9	1	0,19	Предприятия среднего бизнеса	-//-
10	1	0,59	Предприятия среднего бизнеса	-//-
Участок проектирования №2				
Участок проектирования №2.1				
1	10	1,04	Предприятия малого бизнеса	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
	10.1	0,04	Территория гослесфонда	-
2	4-6	2,60	Предприятия среднего бизнеса	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
	7	1,0	Предприятия среднего бизнеса	-//-
	7.2	0,068	объекты инженерной инфраструктуры: ТП трансформаторная подстанция, ГРП	-

№ квар тала	№ зем.уч	Площадь га	Наименование объекта	Применяемая проектная документация
	8	1,04	Предприятия среднего бизнеса	-//-
	8.1	0,02	объекты инженерной инфраструктуры: ТП трансформаторная подстанция	
	9	1,74	Предприятия среднего бизнеса	-//-
	5.1	0,38	Территория гослесфонда	-
	9.1	0,21	Территория гослесфонда	-
	9.2	0,056	Территория гослесфонда СП Чувашкубовский сс.	-
	9.3	0,037	Территория гослесфонда	-
	9.4	0,008	Территория гослесфонда	-
3	2-3	1,65	Предприятия среднего бизнеса	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
	2.1	0,0002	Территория гослесфонда	-
	3.1	0,044	Территория гослесфонда	-
	3.2	0,001	Территория гослесфонда	-
	3.3	0,007	Территория гослесфонда	-
4	1-4	2,45	Логистический центр складские объекты	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
5	1-7	3,86	Логистический центр складские объекты	-//-
6	1-3	1,91	Предприятия малого бизнеса	-//-
9	11	0,5	Объекты транспортной инфраструктуры: Придорожный сервис обслуживания автомобилей Станция технического обслуживания	-//-
	12	0,5	Объекты транспортной инфраструктуры: АЗС автозаправочная станция	-//-
	13	0,45	Объекты транспортной инфраструктуры: Многотопливная автозаправочная станция Станция зарядки электромобилей	-//-
10	1	0,12	Объекты инженерной инфраструктуры	-//-
Участок проектирования №2.2				
7	1-4	2,00	Логистический центр складские объекты	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
	5	0,22	Административно-коммунальный центр	-//-
	6-7	1,20	Логистический центр складские объекты	-//-
8	1	0,54	Предприятия среднего бизнеса	-//-
	1.1	0,208	Территория гослесфонда	-
	1.2	0,036	объекты инженерной инфраструктуры: ТП трансформаторная подстанция, ГРП	-
	2	1,389	Предприятия среднего бизнеса	(параметры объекта капитального строительства)

№ квар тала	№ зем.уч	Площадь га	Наименование объекта	Применяемая проектная документация
				на следующей стадии проектирования)
	2.1	0,058	Территория гослесфонда	-
	3	0,45	Предприятия среднего бизнеса	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
	3.1	0,056	Территория гослесфонда	-
	4	0,61	Объекты транспортной инфраструктуры: Мотель	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
	4.1	0,05	Территория гослесфонда	-
	5	0,40	Объекты транспортной инфраструктуры: Придорожный торговый комплекс,	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)
	5.1	0,03	объекты инженерной инфраструктуры: ТП трансформаторная подстанция	-
	6	0,085	Объекты транспортной инфраструктуры: Придорожный торговый комплекс	(параметры объекта капитального строительства на следующей стадии проектирования)

1.5. Характеристики необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Инженерная инфраструктура:

Водоснабжение:

Водоснабжение предполагается от индивидуальных водозаборных сооружений в зависимости от объемов потребления производства. При необходимости размещения водопроводной сети проектом зарезервирован коридор в профиле улицы. В связи с тем, что на момент проектирования не определен перечень конкретных предприятий, расчетная нагрузка на расчетный срок по водоснабжению представлена по укрупненным расчетам и составит 4,97 тыс.м³/сут.

Для обеспечения наружного пожаротушения объекта необходимо выполнить дополнительные мероприятия в соответствии с требованиями СП 8.13130.2020 и СП 31.13330.3021.

Водоотведение:

Проектом предполагается для каждого резидента замкнутая раздельная система водоотведения с полным оборотом всех категорий сточных вод с локальными очистными сооружениями (бессточная система водопользования, или замкнутая система водного хозяйства промышленного предприятия) Расчетная нагрузка на расчетный срок по водоотведению представлена по укрупненным расчетам и составит 4,97 тыс.м³/сут.

Дождевая канализация:

Водоотвод с проектной территории намечается осуществить открытыми водостоками. Открытые водостоки представляют собой канавы трапециевидного сечения шириной по дну 0,3-0,7 м, глубиной 0,4-0,6 м, с заложением откосов 1:1,5. Откосы укрепляются одерновкой. Для пропуска стока под дорогами закладываются сборные ж.б. трубы.

Теплоснабжение:

Теплоснабжение предусматривается от автономных теплоисточников, в качестве которых могут быть предложены сертифицированные модульные котельные в двухконтурном исполнении, работающих на природном газе среднего или низкого давления в зависимости от объемов потребления производства. Суммарная тепловая нагрузка планируемых объектов составит 374,30 Гкал/час.

Газоснабжение:

Проектом предлагается осуществить газоснабжение территории от распределительного газопровода высокого давления. В месте подключения предусматривается установка ППР с последующей разводкой газопроводов низкого давления по рассматриваемой территории до потребителей. Ориентировочный расход газа составит порядка 3,1 тыс куб м/час, объема годового газопотребления составит 6747,94 тыс.куб.м/год

Электроснабжение:

Для подключения новых потребителей на проектируемой территории предлагается размещение шести трансформаторных подстанций 6(10)/0,4 кВ и прокладка воздушных линий 6(10) кВ от существующих линий электропередач 6(10) кВ проходящих по территории с последующей разводкой кабельных сетей электроснабжения 0,4 кВ до энергопринимающих устройств производственно-складских объектов. Расчетная нагрузка на расчетный срок по электроснабжению представлена по укрупненным расчетам и составит 8,1 МВт.

Телефонизация:

Необходимость телефонизации проектируемых объектов на рассматриваемой территории потребует ввода порядка 110 телефонных номеров.

Благоустройство территории:

Для решения планировочных задач, были предусмотрены мероприятия по формированию транспортных связей проектируемой территории с существующей внешней сетью автодорог.

В границах проектирования предлагается формирование непрерывной системы пешеходных коммуникаций, включающую пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию застройки, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений. Минимальная ширина пешеходной части принята – 1,0 м.

На территории максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Проектом предусматривается озеленение разрабатываемой территории с максимальным сохранением естественных зеленых насаждений. Основным видом озеленения проектируемой территории является газон.

В границах проектирования на территории общего пользования предусматривается размещение элементов улично-дорожной сети и благоустройства территории.

Схема размещения объектов капитального строительства на вновь образуемых земельных участках выполнена с соблюдением существующих на момент проектирования санитарных и противопожарных требований.

1.6. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, и информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателях обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и фактических показателях территориальной доступности таких объектов для населения

Проектом предусмотрено перераспределение земельных участков, с кадастровым номером и образованием новых земельных участков на свободной территории, путем изъятия и перераспределения земельных участков.

В границах подготовки проекта планировки территории предусмотрено формирование 8 зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Зоны сформированы малоэтажными объектами капитального строительства производственно-складского назначения, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Данные о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов капитального строительства, представлены в таблица .

Таблица 7. Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ¹	Площадь зоны	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Наименование объекта	Характеристики объекта		
			Плотность застройки земельного участка в квартале, тыс. кв. м/ га (2)	Высота, м		Общая площадь наземной части здания, тыс. кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые, приобъектные автостоянки (наземные), машино-мест
1	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	9,51	12,99	2	Зона логистического центра (складские площадки)	111,25	-	-
2	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	27,55	12,99	2	Зона объектов среднего бизнеса (складские площадки)	322,32	-	-
2.1	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	2,76	12,97	2	Зона объектов среднего бизнеса 2 очередь (складские площадки)	32,29	-	-
3	6.0; 6.6; 6.9; 6.9.1	2,96	13,00	2	Зона объектов малого бизнеса (складские площадки)	34,63	-	-
4	4.9.1; 4.9.1.1; 4.9.1.2; 4.9.1.4	4,83	19,50	3	Зона объектов транспортной инфраструктуры: АЗС; СТО; Мотель; Придорожный торговый сервис; Многоэтапная АЗС	28,25	-	-

¹ В соответствии с Приказом Федеральной служба государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.10.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

(2) Отношение суммарной поэтажной площади наземной части зданий и сооружений к площади земельного участка в квартале

№ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ¹	Площадь зоны	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Наименование объекта	Характеристики объекта		
			Плотность застройки земельного участка в квартале, тыс. кв. м/ га (2)	Высота, м		Общая площадь наземной части здания, тыс. кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые, приобъектные автостоянки (наземные), машино-мест
5	3.1.1	0,13	НР	НР	Зона объектов инженерной инфраструктуры ТП	-	-	-
6	3.0	0,22	НР	НР	Общественное использование объектов капитального строительства 3.0 (Административно коммунальный центр)	-	-	-
7	12.0.2	2,30	НР	НР	Зона благоустройства территории санитарно-защитное озеленение	-	-	-
8	-	1,09	-	-	Гослесфонд	-	-	-
9	7.2.1	15,24	НР	НР	Зона транспортной инфраструктуры улицы дороги проезды	-	-	-

2. Положение об очередности планируемого развития территории

2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектом планировки территории предусмотрены к реализации мероприятия: Размещения объектов производственного назначения на проектируемой территории. Объекты федерального и регионального значения на проектируемой территории отсутствуют. Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры на проектируемой территории отсутствуют.

Проектирование и строительство:(2)

- производственно-складская застройка, предельной общей площадью зданий – 959,35 тыс. кв. м

Мероприятия по благоустройству территории:

- благоустройство и озеленение территорий общего пользования скверов;
- создание детской площадки, зона спортивных площадок, площадок для отдыха взрослых, размещение хозяйственных площадок.

2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Развитие транспортной инфраструктуры территории:

- устройство улично-дорожной сети– 6,67 км;

Развитие инженерной инфраструктуры территории²

Водоснабжение:

- строительство водопроводных сетей проектом не предусматривается

Канализация:

- строительство канализационной сети не предусматривается

Газоснабжение:

- строительство газопроводов: высокого, среднего и низкого давления
- строительство ПГР -3 объекта

Электроснабжение:

- строительство распределительных воздушных и кабельных линии 6(10) кВ
- строительство распределительных кабельных оиний 0,4 кВ
- строительство ТП 10/04 кВ- 6 объектов.

² Уточняется на последующих стадиях проектирования

Мероприятия по благоустройству территории

- озеленение территорий улиц проездов в границах красных линий;
- благоустройство территорий общего пользования.

3. Основные технико-экономические показатели проекта

Основные технико-экономические показатели по проекту планировки представлены в таблице 8;9;10.

Таблица 8. Техничко-экономические показатели по проекту планировки.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Расчетный срок
1	2	3	4
1	Территории		
	Территория в границах проекта планировки всего	га	66,64
	В том числе:		
1.1	-зона логистического центра	га	9,51
1.2	-зона объектов среднего бизнеса	га	30,19
1.3	-зона объектов малого бизнеса	га	2,96
1.4	-зона объектов транспортной инфраструктуры	га	4,80
1.5	-зона улиц проездов	га	15,24
1.6	-зона инженерных объектов	га	0,36
1.7	-зона административно-коммунального обслуживания	га	0,22
1.8	-зона санитарно-защитного озеленения	га	2,21
1.9	-зона гослесфонда	га	1,09
1.10	-участок на территории СП Чувашкубовский сельсовет		0,06
2	Количество земельных участков всего	ед	111

Таблица 9. Техничко-экономические показатели Участка проектирования №1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Расчетный срок
1	2	3	4
1	Территории		
	Территория в границах проекта планировки Участка проектирования №1	га	33,25
	В том числе:		
1.1	-территория Участок проектирования №1	га	33,25
	В том числе:		
1.2	-зона объектов среднего бизнеса	га	17,10
1.3	-зона объектов среднего бизнеса 2 очередь	га	2,76
1.4	-зона объектов транспортной инфраструктуры	га	2,25
1.5	-зона улиц проездов	га	8,84
1.6	-зона санитарно-защитного озеленения	га	2,22
1.7	-зона инженерных объектов	га	0,08
2	Количество земельных участков всего	ед	49
2.1	Количество земельных участков на территории участка проектирования №1	ед	49

Таблица 10. Технико-экономические показатели Участка проектирования №2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Расчетный срок
1	2	3	4
1	Территории		
	Территория в границах проекта планировки Участка проектирования №2	га	33,39
	В том числе:		
1.1	-территория Участок проектирования «2.1	га	23,85
1.2	-территория Участок проектирования №2.2	га	9,54
	В том числе:		
1.3	-зона логистического центра	га	9,51
1.4	-зона объектов среднего бизнеса	га	10,33
1.5	-зона объектов малого бизнеса	га	2,96
1.6	-зона объектов транспортной инфраструктуры	га	2,55
1.7	-зона улиц проездов	га	6,40
1.8	-зона инженерных объектов	га	0,27
1.9	-зона административно-коммунального обслуживания	га	0,22
1.10	-зона гослесфонда	га	1,09
1.11	-участок на территории СП Чувашкубовский сельсовет	га	0,06
2	Количество земельных участков всего	ед	62
	В том числе:		
2.1	Количество земельных участков на территории участка проектирования №2.1	ед	41
2.2	Количество земельных участков на территории участка проектирования №2.2	ед	21

II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Л-015-ППТ.ОЧ.1 Чертеж планировки территории. М 1:2000

