

Свидетельство №СРО-П-179-12122012
от 03.06.2025

ПР-0257-2026-01850

Проект планировки и проект межевания территории
в границах земельного участка с кадастровым номером 02:63:012301:3,
в смежных границах с микрорайоном "Солнечный", в городском поселении
город Белебей муниципального района Белебеевский район РБ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I. Основная часть проекта планировки территории

Состав разделов проектной документации:

Том I. Основная часть проекта планировки территории

Том II. Обосновывающая часть проекта планировки территории

Том III. Основная часть проекта межевания территории

Том IV. Обосновывающая часть проекта межевания территории

Исполнительный директор
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»

Главный инженер проекта



Е. А. Юсеев

А.А.Галлямулдинов

г. Октябрьский, 2026 г.

Содержание тома

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	5
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	6
3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	13
4. ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	14

					<i>ПР-0257-2026-01850</i>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

1. Общая часть

Разработка проекта планировки территории в границах земельного участка с кадастровым номером 02:63:012301:3, в смежных границах с микрорайоном "Солнечный", в городском поселении город Белебей муниципального района Белебеевский район РБ выполнена на основании постановления администрации муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан от 10.04.2026 №272 с учетом Республиканских нормативов градостроительного проектирования, Местных нормативов градостроительного проектирования, Генерального плана городского поселения, Правил землепользования и застройки, требований технических регламентов, сводов правил, а также материалов и результатов инженерных изысканий от 05.2026.

Территория проектирования площадью 17 га находится в южной части г. Белебей и непосредственно граничит с микрорайоном индивидуальной жилой застройки «Солнечный».

Природные и техногенные факторы препятствующие развитию жилищного строительства на территории проектирования отсутствуют. Зона охраны природных территорий и охраны объектов культурного наследия на рассматриваемой территории также отсутствуют.

Применяемые по тексту сокращения:

ГП — Генеральный план городского поселения город Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан утверждённые Решением Совета муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан от 18.05.2021 №156;

ПЗЗ — Правила землепользования и застройки городского поселения город Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан утверждённые Решением Совета муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан от 28.04.2023 №465;

МНГП — Местные нормативы градостроительного проектирования городского поселения город Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан утверждённые Решением Совета муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан от 27.12.2019 №581;

ПП — проект планировки в границах земельного участка с кадастровым номером 02:63:012301:3, в смежных границах с микрорайоном "Солнечный", в городском поселении город Белебей муниципального района Белебеевский район РБ.

РНГП — нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан утверждённые приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Башкортостан от 10.02.2025 №18

					ИЗМ. Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	4

ПР-0257-2026-01850

Положение
о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства и
необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека
объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры

2.1. Характеристики планируемого развития территории

№	Параметры территории	Согласно ПП	Примечания
1	Площадь элементов планировочной структуры в границах проектирования, (га)	11,6	–
3	Количество жителей в границах проектирования (чел.)	287*	–
4	Плотность населения в границах отведенных земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (чел./га)	41	п.2.2.3.1 МНГП
5	Этажность застройки	1–3	–
6	Площадь образуемых земельных участков в границах проектирования (кв.м) Из них:	158381	Требуется изменение границ территориальных зон Ж–1, ОД–1, ИТ–1, П–1 согласно графическим материалам Том2, лист 7
6.1	Земельные участки (территории) общего пользования (кв.м), В том числе:	74983	–
6.1.1.	Улично–дорожная сеть (кв.м)	71327	Под размещение проезжей части улиц, тротуаров, велодорожек, инженерной инфраструктуры
6.1.2.	Благоустройство территории (код 12.0.2)	2081	Под размещение детских площадок, пожарного резервуара, инженерной инфраструктуры

6.1.3	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	1575	Под санитарно-защитное озеленение, размещение пруда-испарителя, пожарного резервуара, инженерной инфраструктуры
6.2	Земельные участки под размещение индивидуальной жилой застройки (код 2.1)	70170	–
6.3	Земельный участок под размещение общественного центра малоэтажной жилой застройки (код 3.2, 3.3, 3.6.1, 4.0, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2)	9309	–
6.4.	Земельный участок под размещение объектов дорожного сервиса (код 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4)	1198	–
6.5.	Земельный участок под размещение площадок для занятий спортом (код 5.1.3)	4802	–

*Количество жителей принято из расчета 3,5 чел. на домовладение (82х3,5 = 287)

2.2. Характеристики объектов капитального строительства и коммунально-транспортной инфраструктуры

№	Объекты	Существующие	Согласно ПП	Примечания
1.	Объекты капитального строительства и обеспечивающие их объекты социальной инфраструктуры			
1.1	Индивидуальные жилые дома, общая площадь (кв.м)	–	20500*	ПП принята этажность–2этажа
1.2	Общественный центр малоэтажной жилой застройки (кв.м), в том числе:	–	1250	ПП принята этажность–1 этаж

1.2.1	Магазин продовольственных товаров, торговая площадь (кв.м)	–	500	п. 2.3.4.6 МНГП (100кв.м торговой площади на 1000 жителей) п.2.3.4.11 МНГП (радиус обслуживания 800м)
1.2.2	Магазин непродовольственных товаров, торговая площадь (кв.м)	–	100	п. 2.3.4.6 МНГП (180кв.м торговой площади на 1000 жителей) п.2.3.4.11 МНГП (радиус обслуживания 800м)
1.2.3	Предприятие общественного питания (кв.м)		100	Приложение №6 МНГП (8 посадочных мест на 1000 жителей) п.2.3.4.11 МНГП (радиус обслуживания 800м)
1.2.4	Объект бытового обслуживания (кв.м)	–	30	Приложение №6 МНГП (2 рабочих места на 1000 жителей) п.2.3.4.11 МНГП (радиус обслуживания 800м)
1.2.5	Помещения досуга и любительской деятельности (кв.м)	–	100	Приложение №6 МНГП (50 кв.м на 1000 жителей, радиус обслуживания 750м)
1.2.6	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий (кв.м)	–	250	Приложение №6 МНГП (70 кв.м на 1000 жителей, радиус обслуживания

				750м)
1.2.7	Отделение связи и филиалы банков (кв.м)	- -	30 70	Приложение №6 МНГП (1 операционное место на 2000 человек), п.2.3.4.11 МНГП (радиус обслуживания 750м)
1.2.8	Аптека (кв.м)	-	70	Приложение №6 МНГП (1 объект на 20000 жителей), п.2.3.4.11 МНГП (радиус обслуживания 800м)
1.3.	Объекты дорожного сервиса	-	237	-
1.4.	Общеобразовательная школа (объект/доступность)	Школа №2 (ул.Чапраева 73) в транспортной доступности 2 км; Школа №8 (ул.Красная 113) в транспортной доступности 4 км	-	п.2.3.2 РНГП (транспортная доступность до 30км)**; п. 2.3.4.6 МНГП (107 мест на 1000 жителей), соответственно необходимо 31 место
1.5	Детский сад (объект/доступность)	-	Строительство детского сада на прилегающей территории перспективного развития под индивидуальную жилую застройку в пешеходной доступности 500м	п.2.3.4.11 МНГП (радиус обслуживания 500м); п. 2.3.4.6 МНГП (53 места на 1000 жителей), соответственно необходимо 16 мест

	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	Поликлиника №1 (ул.Волгоградская 14), Поликлиника Детская (ул.Красная 81) в пешеходной доступности 2200м	-	п.2.2.5 РНГП, таблица 7, в пределах пешеходной доступности до 60 мин и в пределах транспортной доступности до 15-20 мин
2	Объекты коммунальной инфраструктуры, в том числе:			
2.1	Сети водоснабжения	Сети водоснабжения проходят по ул.Одинадцатая и ул.Девятая	1) Водоснабжение проектируемых объектов планируется индивидуальным от водозаборных скважин в связи с отсутствием резерва мощности источников водоснабжения 2) Требуется строительство водопроводных сетей от водопровода на ул.Девятая для наполнения пожарных резервуаров протяженностью 860м	Письмо ООО «Беледеевский водоканал» от 18.05.2026 №557 об отсутствии резерва мощности
2.2	Сети водоотведения	Сети водоотведения в районе проектирования отсутствуют	Водоотведение проектируемых объектов автономное.	Письмо ООО «Беледеевский водоканал» от 18.05.2026 №557 об отсутствии сетей водоотведения

					<i>ПР-0257-2026-01850</i>	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

			участка :3924).	
			3) Строительство газопровода низкого давления для подключения объектов капитального строительства протяженностью 2,3км.	
2.5	Сети связи	Сети связи проходят по ул.Советская	Вынос сетей связи не требуется	Подключение в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.07.2022 №1196
3	Объекты транспортной инфраструктуры, в том числе:			
3.1	Остановки общественного транспорта (объект/пешеходная доступность)	1.) «Сельхозтехникум» 2.) «Овощехранилище» 3.) «Улица Морозова»	Устройство дополнительных остановок общественного транспорта не требуется	Существующие остановки находятся в пешеходной доступности до 500 м (п.3.5.4.7 МНГП)
3.2	Улично-дорожная сеть общего пользования (дороги, тротуары, велодорожки) (м), в том числе:	5	10	Требуется сопряжение проектируемой улично-дорожной сети с ул.Советская, ул. Девятая, ул.Четвертая, съездом с ул.Советская на ГСК «Десна» №10 и существующим

				дорожным полотном протяженностью 655м (требуется расширение с 2,5м до 6,0м) на земельном участке с кадастровым номером 02:63:000000:3197
3.2.1	Проезжая часть улиц в красных линиях (м)	655 (требуется расширение с 2,5м до 6,0м)	2850	Ширина проезжей части улиц (таблица 58 МНГП): – основная проезжая часть улицы на участке :3487 шириной 9,0м (3 полосы по 3,0м); – улицы участках :3489, :3490, :3491 шириной 6,0м (2 полосы по 3,0м); – улица на участке :3488 и проезды дублеры на участке :3487 шириной 5,5м (2 полосы по 2,75м)
3.2.2	Тротуары	–	3320	Ширина тротуаров 1,5м (таблица 58 МНГП)
3.2.3	Велосипедные дорожки	–	1840	Ширина Велодорожек 1,5м (таблица 58 МНГП)

*Из расчета, что на каждом земельном участке дом двухэтажный, 125 кв.м один этаж (125х3х82=20500кв.м)

					<i>ПР-0257-2026-01850</i>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12

****Необходима организация подвоза учащихся к общеобразовательным организациям на транспорте, предназначенном для перевозки детей. Расстояние транспортного обслуживания не должно превышать 30 километров в одну сторону. Пешеходный подход учащихся от жилых зданий к месту сбора на остановке должен быть не более 500 метров. Подвоз учащихся осуществляется на транспорте, предназначенном для перевозки детей.**

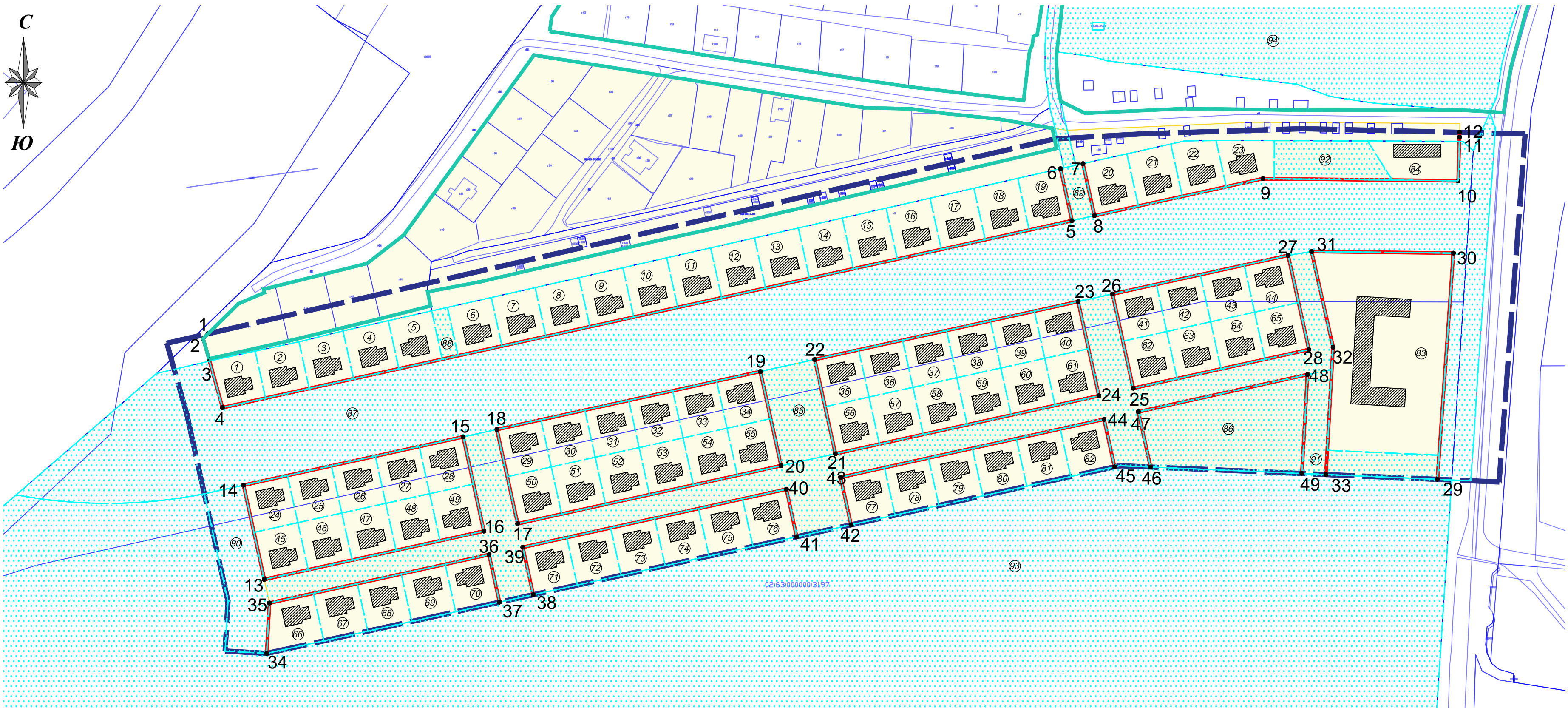
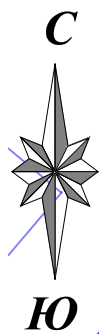
**Положение
об очередности планируемого развития территории**

№	Планируемые работы	Очередность /этапы	Примечания
1	Изменение границ территориальных зон	1/1	Администрация
2	Кадастровые работы по образованию земельных участков	1/1	Администрация
3	Предоставление земельных участков	1/2	Администрация
4	Разработка проекта на строительство внеплощадочных инженерных коммуникаций	1/2	Администрация
7	Строительство внеплощадочных инженерных коммуникаций и связанных с ними объектов (ТП, ГРП и т.д.), размещение подземных пожарных резервуаров	1/3	Администрация
8	Разработка проекта улично-дорожной сети	1/2	Администрация
9	Строительство улично-дорожной сети	1/4	Администрация
10	Строительство объектов капитального строительства	1/3	Правообладатели земельных участков
11	Устройство площадок для сбора ТКО	1/3	Администрация
12	Посадка зеленых насаждений	1/5	Администрация

Перечень графических материалов

ПР-0257-2026-01850 Чертеж планировки территории				
№ п/п.	Наименование	Лист №	Кол-во (шт.)	
1.	Чертеж красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1	1	

					ПР-0257-2026-01850	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		14



ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

N поворотной точки	X	Y
1	586688.1913	1239378.7313
2	586685.2000	1239375.7000
3	586672.5700	1239379.3600
4	586642.2738	1239387.7632
5	586758.5649	1239916.5124
6	586790.9130	1239909.3659
7	586794.0360	1239923.3699
8	586761.6410	1239930.4989
9	586784.7043	1240035.3625
10	586783.3435	1240156.8846
11	586810.4800	1240157.7000
12	586813.6025	1240157.7800
13	586535.3340	1239413.7763
14	586593.9650	1239400.8812
15	586624.0259	1239537.5536
16	586565.3949	1239550.4486
13	586535.3340	1239413.7763
17	586570.0130	1239571.4654
18	586628.6611	1239558.5480
19	586664.7060	1239722.5294
20	586606.0736	1239735.4248
17	586570.0130	1239571.4654
21	586613.6464	1239769.2461
22	586672.4339	1239756.3159
23	586708.2238	1239920.3592
24	586649.8358	1239933.3378
21	586613.6464	1239769.2461

N поворотной точки	X	Y
25	586654.2832	1239954.6229
26	586712.9143	1239941.7278
27	586736.9670	1240051.0838
28	586678.3360	1240063.9796
25	586654.2832	1239954.6229
29	586597.6310	1240143.9498
30	586738.3737	1240153.9340
31	586739.3622	1240065.6604
32	586679.8696	1240079.0095
33	586600.5938	1240074.5657
34	586489.3183	1239415.2471
35	586520.6818	1239416.9989
36	586550.7411	1239553.6715
37	586521.1894	1239560.1695
38	586525.8118	1239581.1869
39	586555.3632	1239574.6874
40	586591.4747	1239738.7660
41	586561.8724	1239745.1462
42	586569.3170	1239778.9951
43	586598.8740	1239772.4900
44	586634.9341	1239936.4782
45	586605.3827	1239942.9777
46	586605.3161	1239965.3925
47	586639.6334	1239957.8449
48	586662.7902	1240063.0861
49	586601.3617	1240059.5901

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница проектирования
	устанавливаемые красные линии с нумерацией характерных (поворотных) точек
	границы образуемых земельных участков
	образуемые земельные участки общего пользования
	границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	границы земельных участков и объектов капитального строительства по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
	границы планируемого элемента планировочной структуры
	границы существующего элемента планировочной структуры

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- ① - ⑫ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) по адресу: мкр. Солнечный, з/у 1-82
- ⑬ Общественный центр малоэтажной жилой застройки (магазины (код 4.4), общественное питание (код 4.6), социальное обслуживание (код 3.2), бытовое обслуживание (код 3.3), объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1), спорт в помещениях (код 5.1.2), предпринимательство (код 4.0), деловое управление (код 4.1), банковская и страховая деятельность (код 4.5)) по адресу: мкр. Солнечный, з/у 83
- ⑭ Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4) по адресу: мкр. Солнечный, з/у 84
- ⑮ Благоустройство территории (код 12.0.2) по адресу: мкр. Солнечный, з/у 85
- ⑯ Площадки для занятий спортом (код 5.1.3) по адресу: мкр. Солнечный, з/у 86
- ⑰ - ⑲ Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) по адресу: мкр. Солнечный, з/у 87-91
- ⑳ - ㉔ Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) по адресу: мкр. Солнечный, з/у 92-94

						ПР-0257-2026-01850
						Проект планировки и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 02:63:0123013, в смежных границах с микрорайоном "Солнечный", в городском поселении город Белебей муниципального района Белебеевский район РБ
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разраб.		Храмова Г.Н.			06.26	
						Основная часть проекта планировки территории
						Стация
						Лист
						Листов
						п
						1
						1
Н.контр.		Юсоев Е.А.			06.26	
ГИП		Галлямутдинов А.А.			06.26	
						Чертеж красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
						ООО "Проектно-кадастровая служба"