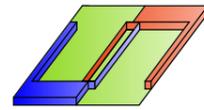


*РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ*

*ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ*



## **ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

*461040, Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Галактионова, д. 52, помещение 2*

*Тел./факс: (35342) 55-811; E-mail: [сrbuzuluk@gmail.com](mailto:сrbuzuluk@gmail.com)*

*Заказчик: Комаров Иван Андреевич;  
Цатава Ельдари Тамазиевич*

## ***ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ***

*Проект планировки территории, расположенной в восточной части  
кадастрового квартала 56:08:2195005 Пригородного сельсовета  
Бузулукского района Оренбургской области*

*33-2023-ППТ*

*г. Бузулук*

# Альбом 1

## Часть I

**«Проект планировки территории, расположенной в восточной части  
кадастрового квартала 56:08:2105005 Пригородного сельсовета Бузулукского  
района Оренбургской области»**

33-2023-ППТ

Директор

ГИП



Чулкова Н.П.

Дрючков В.Г.

г. Бузулук

## Содержание:

### Альбом 1. Часть I Проект планировки территории

#### Текстовая часть

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	3
1.1 Характеристика объектов капитального строительства на территории планируемого развития.....	4
1.2 Характеристика объектов производственного и иного назначения на территории планируемого развития.....	4
1.3 Характеристика объектов общественно-делового назначения на территории планируемого развития.....	4
1.4 Характеристика объектов федерального и регионального значения на территории планируемого развития.....	4
1.5 Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории .....	4
1.6 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории.....	5
2. Положение об очередности планируемого развития территории.....	6

#### Графическая часть

Комплект чертежей		Масштаб
Лист 1	Чертеж планировки территории, условные графические обозначения	1:1000

Прилагаемые документы:  
Задание на проектирование.

## 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектируемая территория расположена в восточной части кадастрового квартала 56:08:2105005 Пригородного сельсовета Бузулукского района Оренбургской области.

Площадь территории проектирования в соответствии с техническим заданием составляет 1,765267 га.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, утверждённых Постановлением 10.05.2023 № 91 муниципального образования Пригородный сельсовет Бузулукского района Оренбургской области (далее – правила землепользования и застройки), проектируемая территория расположена в зоне жилой застройки иных видов (Ж.5). На дату разработки проекта планировки и межевания территории территория не застроена.

На территории проектирования сформировано 22 земельных участка (учитывая земельный участок под опорой ЛЭП 7пр 110 кВ).

Проектом планировки территории предлагается:

- 12 существующих земельных участков с видом разрешенного использования «жилая застройка» (код 2.0) площадью от 500 кв.м. до 601 кв.м. использовать с целью размещения жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1.

- 2 земельных участка с кадастровыми номерами 56:08:2105005:1357 и 56:08:2105005:1356 с видом разрешенного использования «жилая застройка» (код 2.0) площадью по 500 кв.м. с целью размещение жилых домов различного вида объединить в один земельный участок площадью 1000 м<sup>2</sup>.

- 7 земельных участков с видом разрешенного использования «жилая застройка» (код 2.0), расположенных в границах территорий улиц и проездов объединить в 2 земельных участка с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0).

Характеристики планируемого развития территории приведены в таблице 1

Таблица 1 Характеристики планируемого развития территории

№	Наименование, показатели	Единица измерения	По проекту
1	Проектируемая территория	га	1,765267
2	Земельные участки с видом разрешенного использования «жилая застройка» (код 2.0)	количество участков	13
3	Площадь земельных участков с кодом 2.0	га	0,799989
4	Земельные участки с видом разрешенного использования «земельные участки (территории)	количество участков	2

	общего пользования (код 12.0)		
5	Площадь земельного участка с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	га	0,4399 0,3967

### **1.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения на территории планируемого развития**

Проектом планировки территории предусмотрено на земельных участках, предназначенных для жилой застройки (код 2.0):

-размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

-выращивание сельскохозяйственных культур;

-размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

### **1.2 Характеристика объектов производственного и иного назначения на территории планируемого развития**

Техническим заданием не предусмотрено размещение объектов производственного и иного назначения на проектируемой территории.

### **1.3 Характеристика объектов общественно-делового назначения на территории планируемого развития**

Проектом планировки не предусмотрено размещение общественно-деловой зоны.

### **1.4 Характеристика объектов федерального и регионального значения на территории планируемого развития**

Проектные решения планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального и регионального значения в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

### **1.5 Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории**

Проектом предусмотрена организация системы улиц, дорог и проездов для обеспечения доступности земельных участков, объектов обустройства и объектов капитального строительства на проектируемой территории.

Ширина улиц при двухстороннем расположении участков принята 21,8 м. по улице Каспийской и 15,1 м. по улице Сахалинской при одностороннем расположении участков. Ширина проезжей части принята от 4,5 м до 6,0 м. Проезжая часть по улице Каспийской – автомобильная дорога с твердым покрытием, двухполосная, шириной 6,0 метров (2 полосы для движения по 3,0м). Проезжая часть по улице Сахалинской – автомобильная дорога с твердым покрытием, однополосная, шириной 4,5 метра (1 полоса для движения), по проездам автомобильная дорога с твердым покрытием, двухполосная, шириной 6,0 метров.

На проектируемой территории зона обслуживания общественного транспорта не развита. Проектом планировки не предусматривается обеспечение территории проектирования остановочными пунктами, а также прокладкой маршрутов общественного транспорта. Схему движения общественного транспорта необходимо разрабатывать, учитывая существующие территории жилой застройки, расположенной в территориальной зоне Ж.5.

Схема движения транспорта, а также пешеходов представлена в графической части на листе 2 33-2023 ПТТ.

Для организации внешней транспортной связи с проектируемой территорией предусматривается четыре въезда (выезда) на территорию проектирования.

## **1.6 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории**

В границах проектируемой территории имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения: линия электроснабжение 0,4 кВ, расположенная по левой стороне улицы Каспийская, газопровод, подходящий к границе проектирования в южной части.

Обеспечение планируемых объектов капитального строительства инженерными коммуникациями предусмотрено путем строительства сетей электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения и местной канализации (септики).

Планируемая территория частично обеспечена электроснабжением от существующих электросетей.

Уличное освещение необходимо предусмотреть на этапе проектирования автомобильных дорог.

Газоснабжение (для целей отопления, горячего водоснабжения и приготовления пищи) предусмотреть от проектируемых подземных сетей газопровода по всей планируемой территории, в соответствии с техническими условиями владельца сетей. Отопление и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуального газового оборудования (котлов, водонагревателей).

Водоснабжение предусмотреть от проектируемого централизованного водопровода, на основании технических условий владельца сетей. Также, источниками водоснабжения могут служить подземные источники воды, забираемой с помощью различных сооружений и устройств, открытых для общего

пользования или находящихся в индивидуальном пользовании, без подачи ее к месту расходования, в соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников».

В связи с отсутствием на территории проектирования и близ нее централизованных сетей канализации, водоотведение хозяйственно-бытовых стоков предусмотреть в индивидуальные септики, размещаемые на каждом земельном участке.

Сети связи на разрабатываемой территории предусматриваются путем прокладки оптоволоконного кабеля на опорах ВЛ-0,4 кВ, а также на базе беспроводных технологий LTE (4G) и мобильной телефонной сети стандарта GSM.

## **2. Положение об очередности планируемого развития территории**

Проектом планировки территории предусмотрено выделение очередности развития территории в следующие этапы:

1. Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 56:08:2105005:1124, 56:08:2105005:1123, 56:08:2105005:1122, 56:08:2105005:1121; в один участок с изменением вида разрешенного использования с «жилая застройка» (код 2.0) на «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0);

2. Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 56:08:2105005:1110, 56:08:2105005:1109, 56:08:2105005:1108 в один участок с изменением вида разрешенного использования с «жилая застройка» (код 2.0) на «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0);

3. Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 56:08:2105005:1357 и 56:08:2105005:1356 в один земельный участок с сохранением вида разрешенного использования «жилая застройка» (код 2.0);

4. Строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

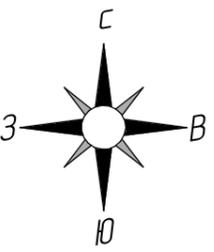
5. Благоустройство территорий общего пользования;

6. Строительство объектов капитального строительства;

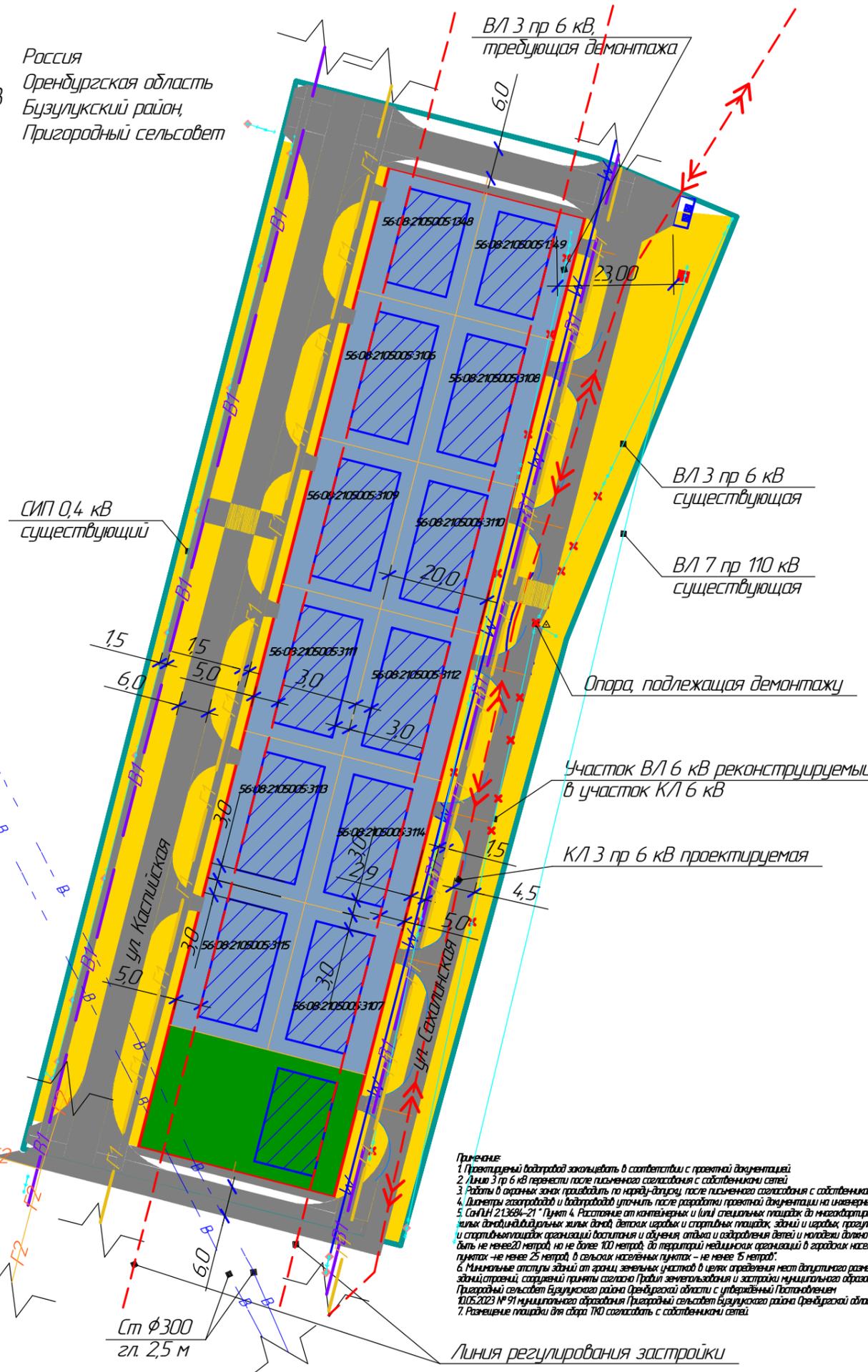
7. Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

# ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

# УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Россия  
Оренбургская область  
Бузулукский район,  
Пригородный сельсовет



Наименование	Обозначение
Границы территории проектирования	
Кадастровый номер земельного участка	56:08:2105005:1357
Красные линии проектируемые	
Границы образованных земельных участков	
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
Автомобильные дороги с твёрдым покрытием проектируемые	
Тротуары с твёрдым покрытием проектируемые	
Площадка для сбора ТКО проектируемая	
ЛЭП на опорах существующая	
Водопровод подземный существующий	
Водопровод подземный проектируемый	
Газопровод низкого давления подземный проектируемый	
Газопровод низкого давления подземный существующий	
Зона существующих земельных участков с видом разрешённого использования "жилая застройка" (код 2.0)	
Зона образуемых земельных участков с видом разрешённого использования "земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) путём объединения земельных участков с видом разрешённого использования "жилая застройка" (код 2.0)	
Зона образуемого земельного участка с видом разрешённого использования "жилая застройка" (код 2.0) путём объединения земельных участков с кадастровыми номерами 56:08:2105005:1357 и 56:08:2105005:1356	
Земельный участок под опорами ЛЭП 7лр 110 кВ	
К/Л 3 пр 6 кВ проектируемая	
В/Л 0,4 кВ проектируемая	
В/Л 3 пр 6 кВ демонтируемая	
Пешеходный переход	
Участок В/Л 6 кВ реконструируемый в участок К/Л 6 кВ	

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

**Примечание:**  
 1. Проектные работы выполнять в соответствии с проектной документацией.  
 2. Линии 3 пр 6 кВ перенести после письменного согласования с собственниками сетей.  
 3. Работы в охранных зонах проводить по наряду-допуску после письменного согласования с собственниками сетей.  
 4. Диаметры газопроводов и водопроводов уточнить после разработки проектной документации на инженерные сети.  
 5. СанПиН 213684-21. Пункт 4. Расстояние от контейнерных и иных специальных площадок до многоэтажных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских садов и спортивных площадок, зданий и садов, прогулочных и спортивных площадок, организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; для территорий медицинских организаций в городах населённых пунктов – не менее 25 метров; в сельских населённых пунктах – не менее 15 метров.  
 6. Минимальные отступы зданий от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений приняты согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Бузулукского района Оренбургской области с утверждённым Постановлением 10.05.2023 № 91 муниципального образования Пригородный сельсовет Бузулукского района Оренбургской области.  
 7. Размещение площадки для сбора ТКО согласовать с собственниками сетей.

33-2023-ППТ

Проект планировки территории, расположенной в восточной части кадастрового квартала 56:08:2195005 Пригородного сельсовета Бузулукского района Оренбургской области

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО "Центр проектирования"  
Формат А3

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Кудряшов Р.В.				
Проверил	Чулкова Н.В.				
ГИП	Дрючков В.Г.				
Нормоконтроль	Степанова С.А.				

Ст φ300  
г.л. 2,5 м

Линия регулирования застройки

УТВЕРЖДАЮ:  
Комаров И. А.  
Цатава Е. Т.

СОГЛАСОВАНО:  
Директор  
ООО «Центр проектирования»  
\_\_\_\_\_ Н.П. Чулкова  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_  
М.П.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_

## ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Проект планировки и межевания территории, расположенной в восточной части кадастрового квартала 56:08:2105005 Пригородного сельсовета Бузулукского района Оренбургской области	
Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1. Основание для проектирования	Договор на выполнение проектных и изыскательских работ ПИР №22 от 06.03.2023 г.
2. Местоположение проектируемой территории	Восточная часть кадастрового квартала 56:08:2105005 Пригородного сельсовета Бузулукского района Оренбургской области
3. Площадь проектируемой территории	1,765267 га
4. Заказчик	Комаров И. А. Цатава Е. Т.
5. Инженерные изыскания	Выполнить инженерно-геодезические изыскания в соответствии с утвержденной программой инженерных изысканий
6. Исходные материалы, сведения, необходимые для выполнения работ:	Проектом планировки и межевания территории предусмотреть: 1. Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 56:08:2105005:1124, 56:08:2105005:1123, 56:08:2105005:1122, 56:08:2105005:1121 в один земельный участок с изменением вида разрешенного использования с «жилая застройка» (код 2.0) на «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0); 2. Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 56:08:2105005:1110, 56:08:2105005:1109, 56:08:2105005:1108 в один земельный участок с изменением вида разрешенного использования с «жилая застройка» (код 2.0) на «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0); 3. Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 56:08:2105005:1357 и 56:08:2105005:1356 в один земельный участок с сохранением вида разрешенного использования «жилая застройка» (код 2.0).
7. Охрана территории объектов культурного наследия	Объекты культурного наследия на разрабатываемой территории отсутствуют
8. Вертикальная планировка и инженерная подготовка	Вертикальную планировку и инженерную подготовку не разрабатывать, в виду того, что данная территория имеет незначительные перепады высот
9. Максимальный и минимальный размеры земельных участков для	Определить в соответствии с Правилами землепользования и застройки

ИЖС	
10. Требования к этапам работ и очередности их выполнения	<p>Этапы и очередность выполнения работ:  1-й этап – инженерно-геодезические изыскания;  2-й этап - подготовка проекта планировки территории;  3-й этап – подготовка проекта межевания территории.</p> <p>Требования к объему работ 1-го этапа:  - выполнить инженерно-геодезические изыскания в объеме, достаточном для разработки проекта планировки территории.</p> <p>Требования к объему работ 2-го этапа:  - выполнить комплексный градостроительный анализ проектируемой территории (определить существующее использование территории, перечень планируемых к размещению объектов);  - определить местоположение проектируемой территории относительно планировочной структуры Пригородного сельсовета, а также относительно объектов транспортной инфраструктуры;  - установить местоположение объектов капитального строительства и инженерных сетей;  - подготовить чертежи и текстовые материалы проекта планировки территории;  - разработать один вариант планировочного решения застройки территории;  - определить иные мероприятия по разработке материалов, необходимых для обоснования положений о планировке территории.</p> <p>Требования к объему работ 3-го этапа:  - определить возможные способы образования земельных участков;  - определить площади образуемых земельных участков;  - определить виды разрешенного использования земельных участков;  - подготовить чертежи и текстовые материалы проекта межевания территории;  - подготовить каталог координат характерных точек образуемых земельных участков.</p>
11. Требования к составу и содержанию материалов Документации	Состав и содержание проектов планировки и межевания территории должны соответствовать статьям 42 и 43 Градостроительного Кодекса РФ
12. Требования к выходным материалам документации	<p>Материалы документации передаются Заказчику комплектом, состоящим из материалов в электронном виде и на бумажном носителе.</p> <p>Подготовка графической части документации осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости; с использованием цифровых топографических карт (планов), требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.</p> <p>После утверждения материалы документации предоставляются в двух экземплярах на бумажном носителе и в одном экземпляре на электронном носителе.</p>