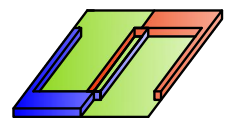


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



**ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

461040, Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Галактионова 52, офис 2.

Тел.: 8 (35342) 70-897, 55-8-11; E-mail: [srbuzuluk@gmail.com](mailto:srbuzuluk@gmail.com)

Заказчик: Толмачева Марина Викторовна

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером  
56:08:1803002:862. Адрес (местоположение): Российская Федерация,  
Оренбургская область, Бузулукский район, с/с Палимовский, земельный  
участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:08:1803002

Альбом 1. Основная часть

32-2023- ППТ

г. Бузулук -2023 г.

## Альбом 1

### Основная часть

**«Проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 56:08:1803002:862. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, Бузулукский район, с/с Палимовский, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:08:1803002»**

32-2023-ППТ

Директор



Чулкова Н.П.

ГИП

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes.

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.....	5
1.2 Характеристика объектов производственного и иного назначения на территории планируемого развития.....	5
1.3 Характеристика объектов общественно-делового назначения на территории планируемого развития.....	5
1.4 Характеристика объектов федерального и регионального значения на территории планируемого развития.....	6
1.5 Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов застройки и обеспечения жизнедеятельности граждан .....	6
1.5.1 Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры и развития систем инженерно-технического обеспечения территории.....	6
1.5.2 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры и развития системы транспортного обслуживания территории.....	7
2. Положение об очередности планируемого развития территории.....	8

#### Графическая часть

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

#### Прилагаемые документы:

1. Задание на проектирование.

## **1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

Проектируемая территория расположена в южной части кадастрового квартала 56:08:1803002 Палимовского сельсовета Бузулукского района Оренбургской области, юго-восточной части кадастрового квартала 56:38:0101016 и северной части кадастрового квартала 56:38:0101020 города Бузулука Оренбургской области.

Площадь территории проектирования в соответствии с техническим заданием составляет: в условно принятой границе проектирования – 12,2693 га, в границе земельного участка с кадастровым номером 56:08:1803002:862 – 9,6862 га. Проектом планировки предусмотрено образование земельных участков в границах земельного участка с кадастровым номером 56:08:1803002:862. В условно принятой границе проектирования показаны границы образуемых и существующих земельных участков, подъездные пути к территории проектирования, сети инженерно-технического обеспечения, площадки сбора ТКО и остановки общественного транспорта.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования Палимовский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, утверждённых решением Совета депутатов муниципального образования Палимовский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области № 80 от 17.07.2023 г. (далее – Правила землепользования и застройки), проектируемая территория расположена в зоне жилой застройки иных видов. Для данной территориальной зоны одним из основных видов разрешенного использования является вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1). Также, условно разрешенными видами использования для данной территориальной зоны предусмотрены «Магазины» (код 4.4). Вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков на территории жилой застройки иных видов предусмотрены следующие виды разрешенного использования: «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) и «Благоустройство территории» (код 12.0.2).

Согласно статьи 39 ГрК РФ «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка.

В границах территории проектирования расположено 2 земельных участка:

- земельный участок с кадастровым номером 56:08:1803002:862 и видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), в границах которого осуществляется проектирование;
- земельный участок с кадастровым номером 56:08:1803002:48 и видом разрешенного использования (по документу) для жилищного строительства (2 группа).

На дату разработки проекта планировки и межевания территории на проектируемой территории расположен объект капитального строительства КТПНП-400-10/0,4-У1-В/В вблизи земельного участка с кадастровым номером 56:08:1803002:48, объекты незавершенного строительства отсутствуют.

С западной и южной сторон расположены объекты ЛЭП 6 кВ, вдоль существующей грунтовой дороги проложена подземная линия связи. Производится срезка грунта существующей насыпи, препятствующей строительству дорожного полотна, канава вдоль существующей грунтовой дороги частично засыпается.

В границах территории проектирования проектом планировки предусмотрено:

- образование 96-ти земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) площадью от 597,62 кв.м. до 1275,96 кв.м. с целью размещения 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;

- образование 3-х земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) площадью от 469,02 кв.м. до 582,70 кв.м. с целью размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м;

- образование 1-го земельного участка с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) площадью 33046,18 кв.м путем раздела. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2.

Характеристики планируемого развития территории приведены в таблице 1.

Таблица 1 Характеристики планируемого развития территории

№	Наименование	Единица измерения	Показатель
1	Проектируемая территория	га	12,2693
2	Земельные участки с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1)	количество участков	96
3	Земельные участки с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4)	количество участков	3
4	Земельный участок с видом разрешенного использования	количество участков	1

№	Наименование	Единица измерения	Показатель
	«Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0)»		
5	Площадь земельных участков с кодом 2.1	га	6,224
6	Площадь земельных участков с кодом 4.4	га	0,159
7	Площадь земельного участка с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0)	га	3,304

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

Проектом планировки территории на земельных участках с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) предусмотрено размещение объектов капитального строительства со следующими характеристиками:

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 предусмотрено размещение:

– в юго-западной части планируемой территории трех земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4). Данный земельный участок будет использоваться для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

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

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального и регионального значения на территории планируемого развития.

#### **1.5 Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов застройки и обеспечения жизнедеятельности граждан**

##### **1.5.1 Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры и развития систем инженерно-технического обеспечения территории**

В границах проектируемой территории частично имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения: электроснабжение и линия связи.

Обеспечение планируемых объектов капитального строительства инженерными коммуникациями предусмотрено путем строительства сетей водоотведения, газоснабжения, водоснабжения и дополнительных сетей электроснабжения.

Электроснабжение проектируемой территории обеспечивается от проектируемой ВЛ 0,4 кВ, расположенной вдоль проектируемых улиц. В южной и западной частях территории проходят ВЛ 6 кВ.

Уличное освещение предусмотрено на проектируемых опорах электроснабжения.

Проектом планировки предусмотрена подземная прокладка сетей газопровода низкого давления по всей планируемой территории. Отопление и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных газовых отопительных котлов.

Водоснабжение предусмотрено от проектируемого централизованного водопровода, строительство которого осуществляется в соответствии с техническими условиями владельца сетей. Также, источниками водоснабжения могут служить нецентрализованные источники питьевого водоснабжения, в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к

содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» при условии соответствия качества воды гигиеническим нормативам.

В связи с отсутствием на территории проектирования и близ нее централизованных сетей канализации, водоотведение хозяйственно-бытовых стоков предусмотрено в герметичные септики заводского изготовления, либо в индивидуальные водонепроницаемые выгребы с гидроизоляцией, оборудованные вентиляционными стояками для каждого объекта капитального строительства (если требуется). По мере наполнения стоки откачиваются и вывозятся по договору с организацией, имеющей соответствующие технику и лицензии на вывоз и утилизацию отходов. Расположение герметичных септиков должно соответствовать нормам СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

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.

### **1.5.2 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры и развития системы транспортного обслуживания территории**

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

Ширина улицы при двухстороннем расположении участков принята 20,0 м. Проезжая часть по улице – автомобильная дорога с твердым покрытием, двухполосная, шириной 6,0 метров (2 полосы для движения по 3,0 м каждая).

На проектируемой территории зона обслуживания общественного транспорта не развита. Проектом планировки предусмотрено размещение остановочных пунктов общественного транспорта.

Для организации внешней транспортной связи с проектируемой территорией предусматриваются выезды (въезды) на территорию проектирования с существующей грунтовой дороги, расположенной в западной части территории.



## 2. Положение об очередности планируемого развития территории

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

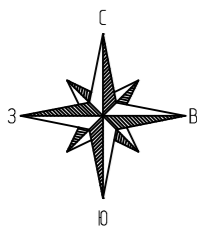
1. Образование 96-ти земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки» (код 2.1), 3-х земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4), 1-го земельного участка с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0);

2. Строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

3. Проектирование объектов капитального строительства жилого назначения и общественно-делового назначения;

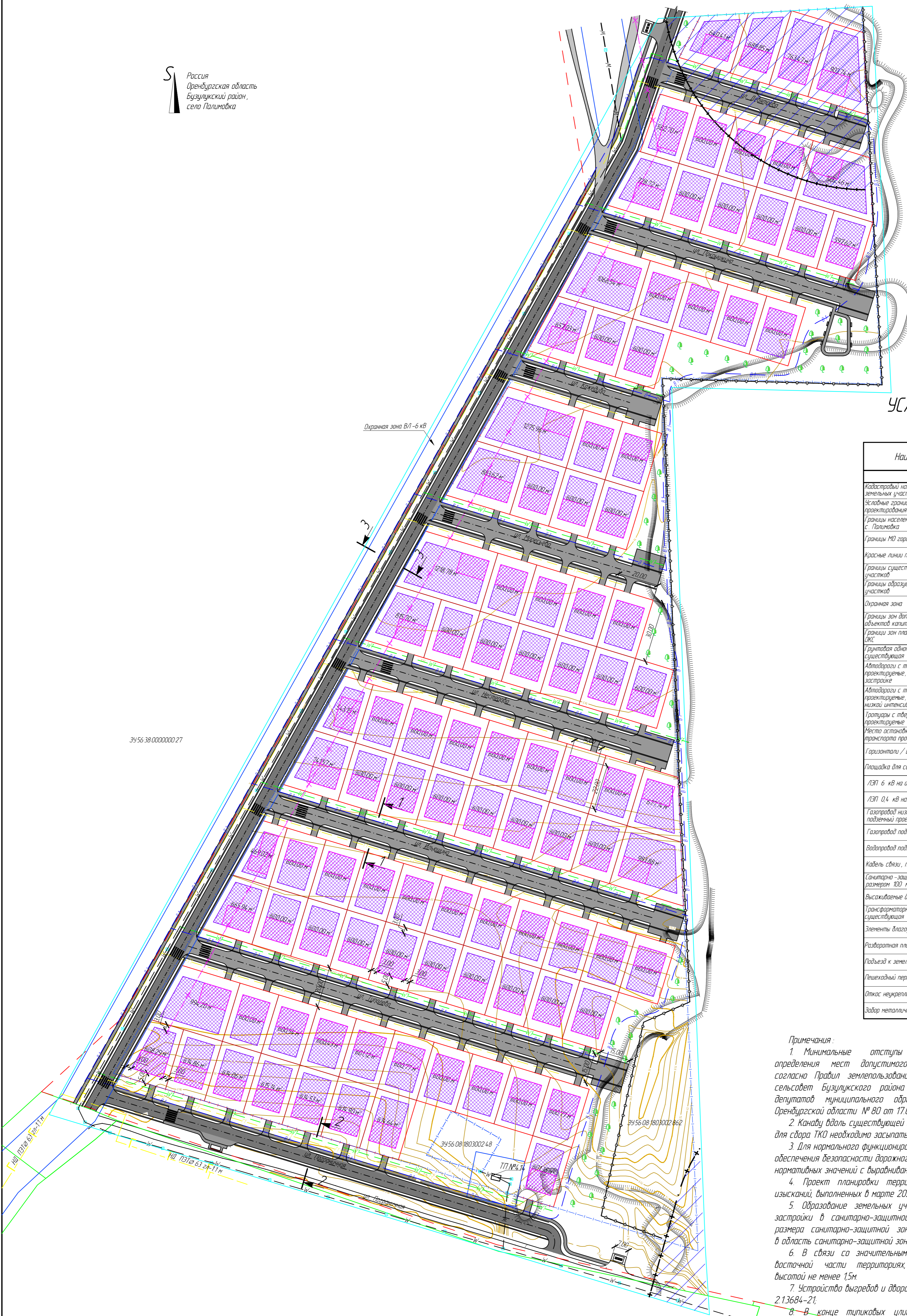
4. Строительство объектов капитального строительства;

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



# ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, М 1:1000

Россия  
Оренбургская область  
Бузулукский район,  
село Палимавка



## УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Наименование	Обозначения
1	2
Кадастровый номер и площадь земельных участков	39:56:08:1803002:48 / 600,00 м2
Условные границы территории проектирования	
Границы населенного пункта с Палимавка	
Границы МО город Бузулук	
Красные линии проектируемые	
Границы существующих земельных участков	
Границы образуемых земельных участков	
Охранная зона	
Границы зон допустимого размещения объектов капитального строительства	
Границы зон планируемого размещения ОКС	
Грунтово-адaptационная дорога существующая	
Автоматодороги с твердым покрытием проектируемые, подъезды к жилой застройке	
Автоматодороги с твердым покрытием проектируемые, распределительные с низкой интенсивностью движения	
Тротуары с твердым покрытием проектируемые	
Места остановки общественного транспорта проектируемые	
Горизонталы / Высотные отметки	
Площадка для сбора ТКО проектируемая	
ЛЭП 6 кВ на опорах существующая	
ЛЭП 0,4 кВ на опорах проектируемая	
Газопровод низкого давления подземный проектируемый	
Газопровод подземный существующий	
Водопровод подземный проектируемый	
Кабель связи, подлежащий переносу	
Санитарно-защитная зона карьера размером 100 м	
Выскаживаемые деревья	
Трансформаторная подстанция существующая	
Элементы благоустройства	
Разборочная площадка	
Подъезд к земельному участку	
Пешеходный переход проектируемый	
Откос неукрепленный	
Задор металлический выс. 15 м	

39:56:38:0000000:27

- Примечания:**
- Минимальные отступы зданий от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений приняты согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования Палимавский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, утвержденных решением Совета депутатов муниципального образования Палимавский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области № 80 от 17.07.2023 г.
  - Канавы вдоль существующей грунтовой дороги в местах проектируемых площадок для сбора ТКО необходимо засыпать и укрепить.
  - Для нормального функционирования существующей автомобильной дороги и обеспечения безопасности дорожного движения предусмотреть ее уширение до нормативных значений с выравниванием профиля и устройством твердого покрытия.
  - Проект планировки территории разработан на основании инженерно-геодезических изысканий, выполненных в марте 2023 г.
  - Образование земельных участков и строительство объектов индивидуальной жилой застройки в санитарно-защитной зоне карьера допускается только в случае уменьшения размера санитарно-защитной зоны таким образом, чтобы границы участка не попали в область санитарно-защитной зоны.
  - В связи со значительными перепадами высот на разрабатываемой и прилегающей с восточной части территории, рекомендуется предусмотреть защитные ограждения высотой не менее 1,5м.
  - Устройство выгребов и дворовых уборных с помойницами принять согласно СанПиН 2.1.36.84-21.
  - В конце тупиковых улиц предусмотреть разборочные площадки с минимальными размерами 15х15м.
  - Данный лист читать совместно с листами 4 и 5 Альбома 2.

						<b>32-2023-ППТ-МО</b>			
						Проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 39:08:1803002:862			
						Адрес (местоположение): Оренбургская область, Бузулукский район, с/п с Палимавский, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 39:08:1803002			
Изм.	Возвуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Статус	Лист	Листов
Разработал	Сухомин Д.С.	05.23г.	05.23г.		05.23г.		П	1	1
Проверил	Чужаба Н.П.	05.23г.	05.23г.		05.23г.				
ГИАТ	Драчков В.Т.	05.23г.	05.23г.		05.23г.				
Начальник	Степанова С.А.	05.23г.	05.23г.		05.23г.	Чертеж планировки территории М 1:1000, условные графические обозначения.			
						ООО "Центр проектирования"			