ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ от 03.09.2021 № 5

на разработку документации по планировке территории

1. Вид документации по планировке территории, описание проектируемой территории
ППТ и ПМТ территории, ограниченной границей муниципального образования город Оренбург, земельным участком с кадастровым номером 56:44:0102001:976, площадью 65,8 га Схема границ проектирования – приложение № 1 к техническому заданию
2. Основание для разработки документации по планировке территории
Распоряжение министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от _04.08.2021__№ _10-р_,
3. Заказчик (полное и сокращенное наименование)
АО «ОЖБИ»
4. Цель разработки документации по планировке
Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
5. Нормативно-правовая и методическая база
Градостроительный Кодекс Российской Федерации, от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями); - Земельный Кодекс Российской Федерации, от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями); - Жилищный кодекс Российской Федерации, от 29.12.2004 № 188-ФЗ (с изменениями); - Закон Оренбургской области от 16.03.2007 № 1037/288-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области» (с изменениями); - Постановление Правительства Оренбургской области от 06.06.2016 № 389-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области» (вместе с «Региональными нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области»); - Решение Оренбургского городского Совета от 19.08.2010 № 1165 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Оренбург»; - Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*); - Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793»; - Приказ министерства цифрового развития и связи Оренбургской области от 31.03.2021 № 76-пр «Об утверждении положения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Оренбургской области».

6. Имеющаяся градостроительная документация

Генеральный план города Оренбурга, утвержденный решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 № 674.

Функциональные зоны:

- земли сельскохозяйственного назначения

Правила землепользования и застройки города Оренбурга, утвержденные приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од

Территориальные зоны:

- СХ.1- зона сельскохозяйственного использования.

7. Задачи и содержание этапов разработки, порядок согласования и утверждения проекта планировки

Проект выполняется по этапам:

I этап – анализ территории и эскиз планировки и межевания:
Провести анализ территории:
- современное использование территории;
- решения по развитию территории проектирования;
- планировочные ограничения развития территории проектирования, в том числе зоны затопления паводковыми водами (на основании предоставленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории и требований нормативно-технических документов, природных особенностей территории);
- существующее транспортное обслуживание территории проектирования;
- действующие системы инженерно-технического обеспечения территории проектирования;
- существующие сооружения системы инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, имеющихся предложений по их развитию и составу мероприятий.

Концепция развития территории:

- решение функционального зонирования;
- развитие территории и улично-дорожной сети в увязке с этапами развития и реконструкции улично-дорожной сети города и головных источников инженерного обеспечения;
- планировочная структура территории;
- определить технико-экономические показатели (обеспеченность транспортной инфраструктурой).

II этап – проектные решения проекта планировки и межевания (согласованные с сетевыми организациями).
Определить:
- параметры объектов капитального строительства для каждого элемента планировочной структуры территории;
- участки территории, необходимые для размещения новых объектов капитального строительства, в т.ч. изымаемых и (или) резервируемых для государственных и муниципальных нужд;
- нормируемые элементы территории для обеспечения функционирования новых объектов капитального строительства в соответствии с действующими нормативами,

- дополнительные инженерные нагрузки от новых объектов капитального строительства.
Разработать решения:
1) по развитию улично-дорожной сети, в т.ч. схему размещения парковок (парковочных мест), объектов транспортной инфраструктуры, организации движения транспорта и транспортного обслуживания населения;
2) по установлению зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе федерального и регионального и местного значения);
3) по развитию системы инженерно-технического обеспечения и инженерного оборудования территории, необходимых для развития территории проектирования (по видам) в установленных границах и решения по подключению сетей инженерного обеспечения к существующим и проектным головным источникам инженерного обеспечения, расположенным вне границ проекта планировки;
4) по установлению красных линий, других линий регулирования градостроительной деятельности, с ведомостью координат поворотных и переломных точек;
5) по вертикальной планировке и инженерной подготовке территории проектирования;
6) по составу мероприятий по защите территории проектирования от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и по размещению сооружений гражданской обороны.

III этап –проведение публичных слушаний.

IV этап – устранение замечаний, поступивших по проекту планировки и межевания территории во время проведения публичных слушаний. Подготовка приложений к проекту распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории.

8. Требования к составу и содержанию проектных материалов

Состав проекта планировки должен соответствовать требованиям ст. 42 и ст.43 Градостроительного кодекса РФ, Постановлению Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564.
Проект выполняется на откорректированной топографической основе с учетом инженерных изысканий.

СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ:

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ:
1. Чертеж красных линий М 1:500, 1:1000
На чертеже отображаются:
- границы проектирования;
- существующие и проектируемые красные линии, линии регулирования застройки (с указанием номера поворотных точек);
- планируемые и сохраняемые объекты капитального строительства (контур);
- существующие и проектируемые дороги, улицы, проезды (с указанием названий);
- границы и номер земельных участков, зарегистрированных в государственной кадастровой недвижимости;
- границы и номер кадастровых кварталов.

2. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:500, 1:1000

На чертеже отображаются:
- границы проектирования;
- планируемые и сохраняемые объекты капитального строительства (контур);
- существующие и проектируемые дороги, улицы, проезды (с указанием названий);
- существующие и проектируемые инженерные сети;
- границы и номера земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости;
- границы и номер кадастровых кварталов;

3.Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:500, 1:1000

- границы проектирования;
- планируемые и сохраняемые объекты капитального строительства (контур);
- существующие и проектируемые дороги, улицы, проезды (с указанием названий);
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- границы и номер земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости;
- границы и номер кадастровых кварталов;

4. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе:

-о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом);

-о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

5. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких 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.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ:

1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры

выполняется на фрагменте карты функционального зонирования генерального плана города Оренбурга, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 № 674.

2. Результаты инженерных изысканий

в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

На чертеже отображаются:
- границы проектирования;
- границы и номер земельных участков, зарегистрированных в государственной кадастровой недвижимости;
- границы и номер кадастровых кварталов;
- проектируемые красные линии и линии регулирования застройки;
- планируемые и сохраняемые объекты капитального строительства с разделением по функциональному назначению и характеристикой по этажности;
- ведомость жилых и общественных зданий и сооружений
- дороги, улицы, проезды (с указанием названий), объекты транспортной инфраструктуры, парковки (с указанием количества машиномест);
- территории зеленых насаждений общего пользования и территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения;
- технико-экономические показатели проекта;
- инженерные сети (при выносе инженерных сетей необходимо согласование с сетевыми организациями).

4. Схема организации движения транспорта М 1:500, 1:1000 (включая транспорт общего пользования)

отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети.

На чертеже отображаются:
- классификация дорог и улиц;
- организация транспортного движения с указанием направления;
- основные пути пешеходного движения
- сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземные);
- места хранения индивидуального транспорта с указанием количества машиномест;
- остановочные пункты всех видов общественного транспорта;
- транспортные сооружения (эстакады, путепроводы, мосты, тоннели, пешеходные переходы).

5. Схема границ территорий объектов культурного наследия

(при наличии объектов культурного наследия)

6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории

На чертеже отображаются:
- существующие сохраняемые, реконструируемые, ликвидируемые и проектируемые сети и сооружения водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телевидения, радио и телефона;
- места присоединения этих сетей к городским магистральным линиям и сооружениям; размещение пунктов управления системами инженерного оборудования; существующие и проектируемые крупные подземные сооружения:

- границы проектирования;
- границы и номер земельных участков, зарегистрированных в государственной кадастровой недвижимости;
- границы и номер кадастровых кварталов;
- планируемые и сохраняемые объекты капитального строительства (контур).

7. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства
(схема современного использования территории).
На схеме отображаются:
- границы проектирования;
- существующая застройка с характеристикой зданий, сооружений по этажности, а также с отображением объектов, подлежащих сносу и объектов незавершенного строительства;
- улично-дорожная сеть и внутриквартальные проезды (с указанием названий улиц);
- транспортные сооружения;
- сооружения инженерной инфраструктуры;
- границы и номер земельных участков, зарегистрированных в государственной кадастровой недвижимости;
- границы и номер кадастровых кварталов.

8. Пояснительная записка, включающая в себя:
- обоснования соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов,
- определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;
- перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- обоснование очередности планируемого развития территории;
- иные материалы для обоснования положений по планировке территории (в том числе изъятия и (или) резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд).

9. Электронная версия графической части проекта в векторном формате. (см. п. 9.2)

СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Текстовая часть.
Включает в себя:
- 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.

2. Чертеж красных линии и линий отступа от красных линий М 1:500.
На чертеже отображаются:
- границы проектирования;
- существующие и проектируемые красные линии, линии регулирования застройки (с указанием номера поворотных точек);
- существующие и проектируемые дороги, улицы, проезды (с указанием названий);
- границы и номер земельных участков, зарегистрированных в государственной кадастровой недвижимости;
- границы и номер кадастровых кварталов.

3. Чертеж межевания территории М 1:500.
- границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- границы зон действия публичных сервитутов.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1.Чертеж современного использования территории М 1:500.
На чертеже отображаются:
- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- местоположение существующих объектов капитального строительства;
- границы особо охраняемых природных территорий (при наличии);
- границы территорий объектов культурного наследия (при наличии);
- границы особо охраняемых природных территорий (при наличии);
- границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов (при наличии).

2. Дополнительные материалы, необходимые для проведения публичных слушаний и утверждения проекта планировки и проекта межевания территории.
Схемы поперечных профилей улиц и проездов с раскладкой магистральных инженерных сетей М 1:200.

9. Состав проектных материалов проекта, передаваемых на утверждение

Проектные материалы передаются в соответствии с п.10 Технического задания:
1. в двух экземплярах на бумажной основе;

2. на электронном носителе:
- графические материалы в формате – pdf;
- текстовые материалы в формате – pdf, doc, docx, rtf, xls, xlsx, odf;;
- векторные слои – допустимые форматы, – MapInfo TAB, MapInfo MIF/MID, Qgis SHP, AutoCad dwg/dxf. должны быть зарегистрированы в местной системе координат "МСК субъект - 56"и сформированы в геоинформационной системе в соответствии с нормативными документами и техническими требованиями к отраслевым пространственным данным Оренбургской области. Нормативная документация, шаблоны векторных слоёв, а также описание структуры данных размещены в сети Интернет на портале поддержки электронного правительства Оренбургской области smev.orb.ru в разделе «ГИС ОГД Оренбургской области».
Пространственные данные должны быть размещены в соответствующих векторных слоях согласно классу данных. Название каждого слоя (файла), названия и типы его атрибутов приведены в файле «Структура данных» на листе «Структура проектов» и «Классы и атрибуты объектов». Все атрибуты каждого объекта слоя, помеченные как обязательные, должны быть заполнены соответствующими значениями. Атрибуты объекта, имеющие тип «Справочник», должны быть заполнены соответствующими значениями классификатора, приведённого в файле «Структура данных» на листе «Классификаторы и справочники».
Материалы проекта, не вошедшие в структуру данных ГИСОГД оформляются в дополнительных слоях.

10. Порядок согласования

Проект выполняется по этапам:

I этап – проверка анализа территории и эскиза планировки и межевания;

II этап – проверка проекта (в т.ч. проекта, согласованного с сетевыми организациями, при выносе сетей);

III – проведение публичных слушаний;

IV этап – устранение замечаний, поступивших по проекту планировки и межевания территории во время проведения публичных слушаний. Подготовка приложений к проекту распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории.

11. Состав схем прилагаемых к проекту к проекту распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории

Материалы приложения к проекту распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного выполняются в составе текстовой и графической частях.

Приложение №1
Схемы чертежей планировки территорий с отображением красных линий.
Приложение №2
Схемы чертежей планировки территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.
Приложение №3
Схемы чертежей планировки территорий с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Приложение № 4

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории границах элемента планировочной структуры.

Приложение № 5

Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких 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.

Приложение № 6

Текстовая часть с указанием перечня и сведений о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, перечня и сведений 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.

Приложение № 7

Схемы чертежей межевания территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.

Приложение № 8

Схемы чертежей межевания территории с отображением с отображением красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Приложение № 9

Схемы чертежей межевания территории с отображением границ образуемых и изменяемых земельных участков, условных номеров, образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Приложение № 10

Схемы чертежей межевания территории с отображением границ зон действия публичных сервитутов.

12. Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки документации по планировке территории

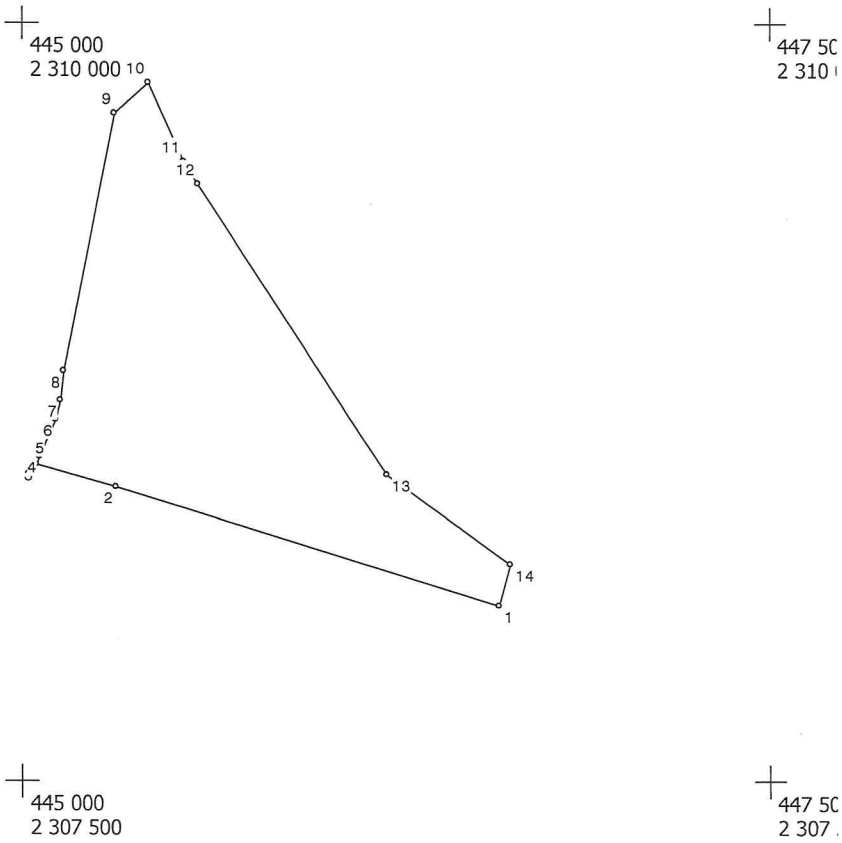
Сбор исходных данных осуществляет заказчик самостоятельно. Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области предоставляет информацию о:
- потребности в объектах федерального и регионального значения;
- ранее разработанной документации по планировке данной территории;
- границах проектирования в графическом и векторном форматах.

13. Состав и порядок проведения (в случае необходимости) предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий. Исходные материалы.
Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Заместитель министра –
начальник управления подготовки
градостроительной документации Т.П. Тимошинова

Е.В. Самотаева

8(3532) 44 74 43



Масштаб 1 : 25000

Объект №: 1

№№ пун-ктов	Дирекц. Углы	Длина линий, м	ΔSдоп	X	Y	fдоп
1	286° 54,8'	1072,92	0.2	442 965,54	2 310 776,50	0.3
2	286° 38,8'	221,60	0.2	443 277,68	2 309 749,99	0.3
3	26° 32,6'	22,80	0.2	443 341,16	2 309 537,68	0.3
4	23° 42,8'	55,10	0.2	443 361,56	2 309 547,87	0.3
5	21° 18,4'	49,92	0.2	443 412,01	2 309 570,03	0.3
6	17° 20,6'	51,96	0.2	443 458,52	2 309 588,17	0.3
7	6° 31,2'	79,09	0.2	443 508,12	2 309 603,66	0.3
8	11° 12,2'	693,81	0.2	443 586,70	2 309 612,64	0.3
9	49° 3,2'	120,74	0.2	444 267,29	2 309 747,45	0.3
10	156° 0,3'	227,74	0.2	444 346,42	2 309 838,65	0.3
11	146° 47,8'	70,80	0.2	444 138,36	2 309 931,26	0.3
12	146° 42,1'	917,29	0.2	444 079,12	2 309 970,03	0.3
13	125° 37,7'	408,39	0.2	443 312,43	2 310 473,63	0.3
14	194° 56,1'	112,80	0.2	443 074,53	2 310 805,57	0.3
1						

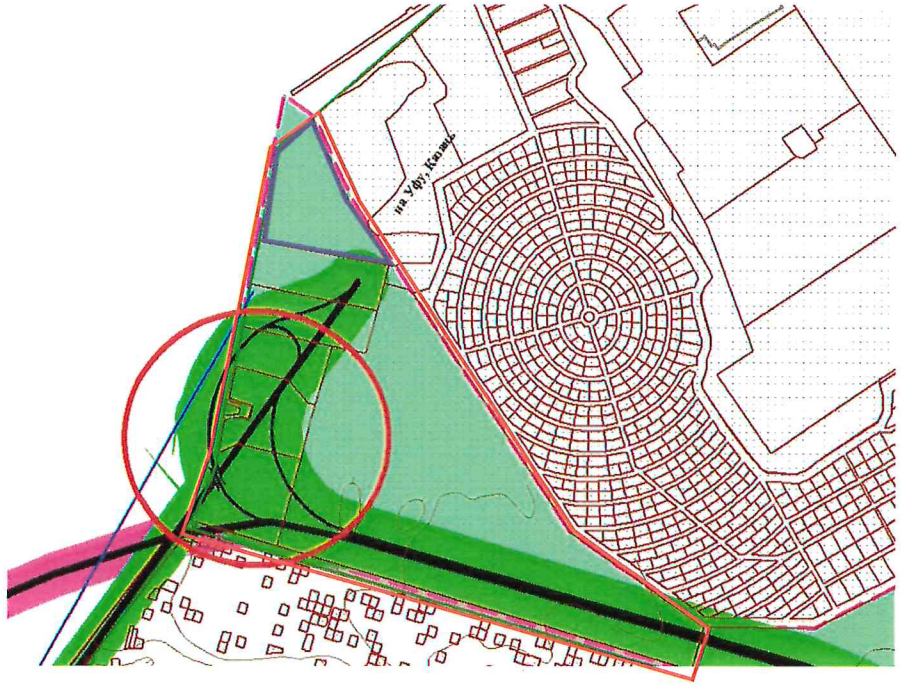
Площадь = 658151 кв.м

Правила землепользования и застройки

условные обозначения:

- земельный участок с к.н. 56:44:0102001:1206
- граница п. Нижнесакмарский
- земли сельскохозяйственного назначения
- граница санитарно-защитной зоны от птицефабрики
- граница проектирования

Генеральный план



условные обозначения:

- земельный участок с к.н. 56:44:0102001:1206
- граница п. Нижнесакмарский
- земли сельскохозяйственного назначения
- магистраль общегородского значения (непрерывного движения) (внешние автодороги федерального и местного значения)
- граница проектирования