



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЬЮ 1,7 ГА
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:44:0114002:4673
ПО УЛИЦЕ БРЕСТСКОЙ ГОРОДА ОРЕНБУРГА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Раздел 1. Основная часть
проекта планировки территории**

276-2024-ППТ

Том 1

2025

ООО "ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "АРХИТЕК"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЬЮ 1,7 ГА
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:44:0114002:4673
ПО УЛИЦЕ БРЕСТСКОЙ ГОРОДА ОРЕНБУРГА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть
проекта планировки территории

276-2024-ППТ

Том 1

Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта

А.В. Анацкая
Г.М. Нигматуллин

2025

Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. Инв. №	

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	276-2024-ППТ	Проект планировки территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта планировки территории	
	276-2024-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть	
	276-2024-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	276-2024-ППТ.ТЧ-2	Текстовая часть	
	276-2024-ППТ.ГЧ-2	Графическая часть	
Том 2	276-2024-ПМТ	Проект межевания территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта межевания территории	
	276-2024-ПМТ.ТЧ	Текстовая часть	
	276-2024-ПМТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	276-2024-ПМТ.ГЧ-2	Графическая часть	

Согласовано		

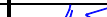
Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

						276-2024-ППТ и ПМТ.СП				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал		Аликберова			10.06.25	Состав проектной документации		Стадия	Лист	Листов
Проверил		Дейлями			10.06.25				1	1
Н.контроль		Нигматуллин			10.06.25			 АРХИТЕК проектная мастерская		
ГИП		Нигматуллин			10.06.25					

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
276-2024-ППТ и ПМТ.СП	Состав проектной документации	
276-2024- ППТ.С-1	Содержание	
Раздел 1	Основная часть проекта планировки территории	
276-2024-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть, в составе:	
	1) 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 человека 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. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях	л. 1-6

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	Согласовано			

						276-2024-ППТ.С-1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Аликберова			10.06.25				
Проверил		Дейлями			10.06.25			1	3
Н.контроль		Нигматуллин			10.06.25				
ГИП		Нигматуллин			10.06.25				



АРХИТЕК
проектная мастерская

Согласовано					
Взам. Инв. №					
Подпись и дата					
Инв.№ подл.					

	согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего 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 и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.	
	2) Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления: а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно- делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо); б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)	л. 7-8
276-2024-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть, в составе	
	Чертеж панировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000	л.1

Приложение	Приложение 1 к чертежу планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Координаты планируемых красных линий в системе МСК 56	
------------	---	--

Согласовано			
Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	

						276-2024-ППТ.С-1	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1. 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 человека 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. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего 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 и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Земельный участок для разработки проекта планировки территории «Комплексное развитие незастроенной территории площадью 1,7 га в границах

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв.№ подл.			

						276-2024-ППТ.ТЧ-1		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал		Аликберова			10.06.25	Текстовая часть	Стадия	Лист
Проверил		Дейлями			10.06.25			1
								8
Н.контроль		Нигматуллин			10.06.25		 АРХИТЕК проектная мастерская	
ГИП		Нигматуллин			10.06.25			

Территория, общей площадью 1,7 Га, предназначенная под комплексное развитие, предусматривает размещение:

- Комплексное развитие данной территории планируется на свободной от застройки местности.

Планируемые линии регулирования застройки проведены на расстоянии 5 метров от планируемых красных линий.

Показатели основных параметров и плотности застройки территории

Таблица 1

№п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
1	Площадь территории в границах проекта планировки	кв.м./га	17 585 / 1,7
2	Коэффициент застройки (предельный)		0,4

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

№п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
2.1	Коэффициент застройки (по проекту)		0,26
3	Коэффициент плотности застройки (предельный)		1,6
3.1	Коэффициент плотности застройки (по проекту)		1,6
4	Общая площадь застройки в границах проекта планировки (предельная)	кв.м	7 034
4.1	Общая площадь застройки в границах проекта планировки (по проекту)	кв.м	4 600
5	Общая площадь всех этажей застройки в границах проекта планировки (предельная)	кв.м	28 136
5.1	Общая площадь всех этажей застройки в границах проекта планировки (по проекту)	кв.м	28 096
6	Этажность (предельная)		22
6.1	Этажность (по проекту)		12
7	Общая площадь квартир в жилой застройке в границах проектируемой территории	кв.м	16 920
8	Общая площадь коммерческих помещений	кв.м	1 742
9	Общая площадь помещений детской школы искусств	кв.м	3 000
10	Численность населения проектируемой территории	чел.	564
11	Количество квартир	шт.	282
12	Плотность населения	чел./га	322
13	Тротуары, площадки	кв.м/га	5 544
14	Проезды, парковки	кв.м	3 067
15	Озеленение	кв.м	4 365
15.1	- площадь озеленения на 1 человека	кв.м/чел.	7,7
15.2	- процент озеленения территории (минимальный)	%	21
15.3	- процент озеленения территории (по проекту)	%	24,8
16	Площадки дворового благоустройства:		
16.1	Детские игровые площадки	кв.м	486
16.2	Площадки для занятий физкультурой	кв.м	587
16.3	Площадки отдыха взрослого населения	кв.м	379
16.4	Площадки для хозяйственных целей	кв.м	65

№п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
17	Требуемое количество мест для планируемого населения в дошкольном образовательном учреждении	чел.	41
18	Требуемое количество мест для планируемого населения в образовательном учреждении	чел.	72
19	Общее количество парковочных мест, в том числе:	шт.	252
19.1	- на территории подземного паркинга	шт.	136
19.2	- на плоскостных открытых парковках	шт.	116

Объекты производственного назначения

Проектным решением не предусмотрены.

Объекты общественно-делового назначения

Проектным решением не предусмотрены отдельно стоящие объекты общественно-делового назначения.

Объекты социально-бытового назначения

Проектное решение проекта планировки территории предусматривает размещение детской школы искусств, общей площадью помещений – 3 000 кв.м.

Электроснабжение

Проектное решение предусматривает подключение к существующей трансформаторной подстанции ТП-528.

Теплоснабжение

Проектом планировки предусматривается подключение проектируемых зданий к существующим центральным тепловым сетям. Общий расход тепловой

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв.№ подл.			

						276-2024-ППТ.ТЧ-1	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

энергии на теплоснабжение проектируемых зданий от центральных тепловых сетей составляет 2,223 Гкал/ч (2580 кВт).

Сводная таблица расходов на отопление, ГВС и вентиляцию

Таблица 2

Расход тепла на отопление, кВт/ч (Гкал/ч)	1638,94	1,41288
Расход тепла на вентиляцию, кВт/ч (Гкал/ч)	251,34	0,216695
Расход тепла на ГВС, кВт/ч (Гкал/ч)	690,43	0,593663
Общий расход тепла, кВт/ч (Гкал/ч)	2580,71	2,22322

Водоснабжение

Хозяйственно-питьевое водоснабжение проектируемых зданий предусматривается от внутриплощадочных сетей водопровода.

Для присоединения к коммунальным системам планируемых объектов капитального строительства, необходимо предусмотреть и (или) соблюсти следующие условия:

- место и условия присоединения (врезки) - внутриплощадочные сети водопровода.
- требования к устройству присоединения и контрольно-измерительной аппаратуре — на месте врезки установить колодец с запорной арматурой; обязательное устройство водомерного узла согласно СП 30.13330.2016 на вводе водопровода в здание;
- гарантированный напор в точке подключения — 1,0 кгс/см2.

Для водопроводных коммуникаций устанавливается охранный зона в каждую сторону от стенки трубы или канала до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету) - 5 м.

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв.№ подл.			

Бытовая канализация

Сводная таблица расходов на водоснабжение и водоотведение

Таблица 3

Наименование	Суточный расход, м3/сутки	Часовой расход, м3/час	Секундный расход, л/с	Примечания
В1 (общий)	75,788	8,881	3,623	
В.т.ч ГВС	30,699	5,117	2,128	
К1	75,788	8,881	3,623	
Внутренняя сеть В2			2х5,2	
Наружная сеть В2			20	
АП в паркинге			45	

Ливневая канализация

На территории проектирования предусматривается строительство внутриплощадочных сетей ливневой канализации с последующим подключением к централизованным сетям.

В соответствии с СП 42.13330.2016 для водостоков устанавливаются охранные расстояния в каждую сторону от стенки трубы или канала до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету) - 3 м.

Положение о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения

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

Согласовано					
Взам. Инв. №					
Подпись и дата					
Инв.№ подл.					

						276-2024-ППТ.ТЧ-1	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

а) Архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

Этапы осуществления проектирования и строительства

Таблица 4

№ п/п	Объекты капитального строительства
1	2
1	Заключение договора КРТ
2	Разработка и направление на рассмотрение архитектурно-градостроительного совета при Губернаторе Оренбургской области архитектурно-градостроительной концепции территории КРТ
3	Согласование проекта технического задания на разработку ППТ и ПМТ
4	Принятие решения о подготовке ППТ и ПМТ
5	Разработка ППТ и ПМТ
6	Утверждение ППТ и ПМТ
7	Разработка ПСД и получение РнС объектов
8	Строительство и ввод в эксплуатацию объектов:
	I этап строительства 2025-2026 гг.
8.1	Жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения
8.2	Благоустройство территории (пешеходные связи, озеленение и площадки для населения)
8.3	Инженерные сети (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение)
	II этап строительства 2026-2027 гг.
8.4	Жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения, детской школой искусств и подземным паркингом

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв.№ подл.			

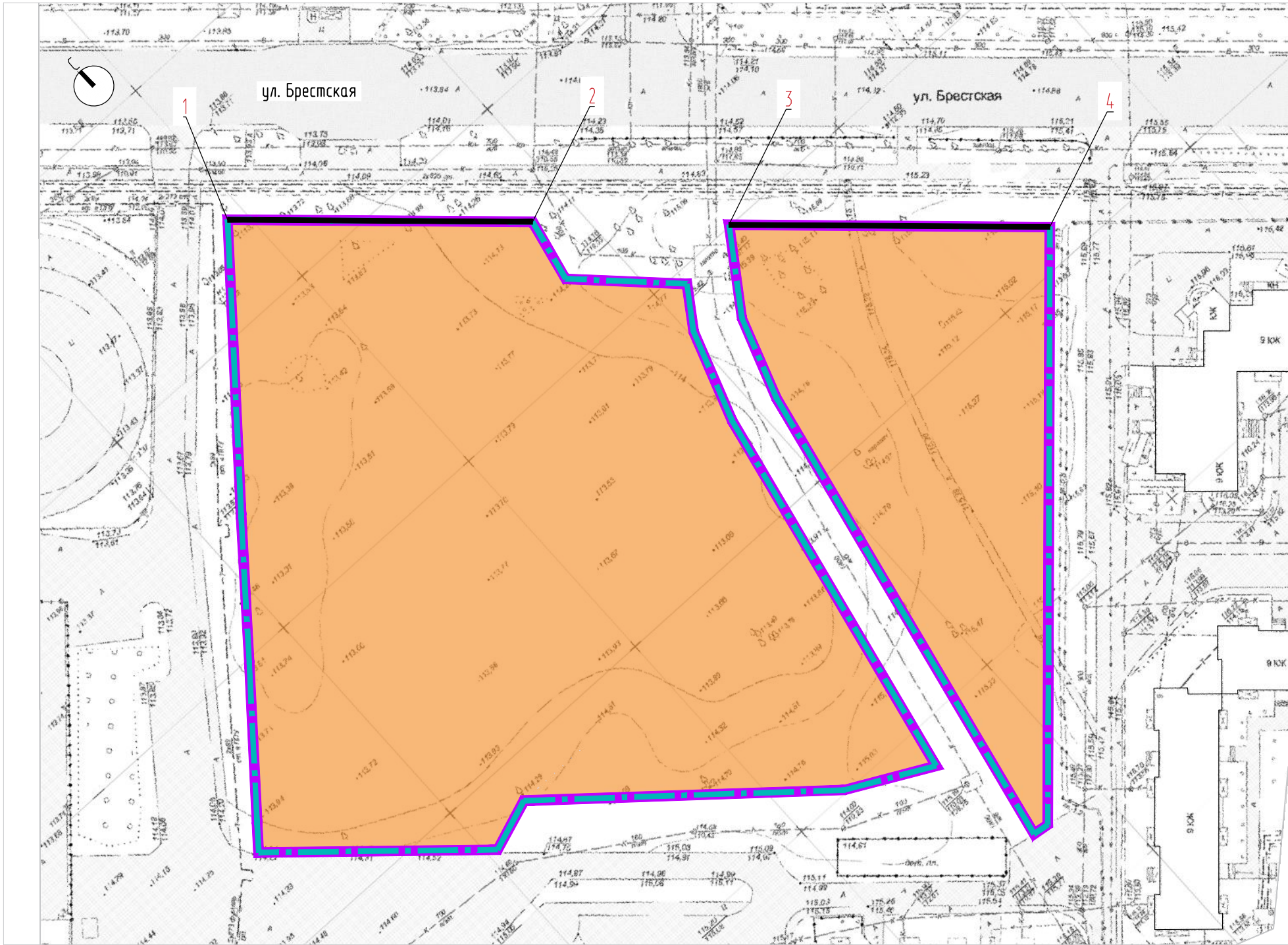
№ п/п	Объекты капитального строительства
1	2
8.5	Благоустройство территории (пешеходные связи, озеленение и площадки для населения)
8.6	Инженерные сети (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение)
9	Передача в собственность Оренбургской области или МО «город Оренбург» помещений в соответствии с п. 2.1.11 Договора.

б) Сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Снос объектов капитального строительства не предусмотрен.
Проектирование ведется на свободной от застройки территории.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	Согласовано				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	276-2024-ППТ.ТЧ-1	Лист
							8

Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории в отношении которой разработан проект планировки территории
- планируемые красные линии
- номера точек планируемых красных линий
- граница планируемого элемента планировочной структуры - территории КРТ
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства -многоэтажной жилой застройки

Существующие элементы планировочной структуры отсутствуют.

						276-2024-ППТ.ГЧ-1			
						Проект планировки и проект межевания незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области			
Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Аликдєрова			06.06.25		П	1	1
ГАП		Анацкая			06.06.25	Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000	 АРХИТЕК проектная мастерская		
Проверил		Дейлями			06.06.25				
Н.контроль		Нигматуллин			06.06.25				

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

К чертежу планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Координаты планируемых красных линий в системе МСК 56

Таблица 1

КООРДИНАТЫ ПЛАНИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ		
Номер точки на плане	X	Y
1	2	3
Координаты красных линий		
1	435268,44	2307496,51
2	435227,13	2307541,77
3	435200,29	2307570,72
4	435156,83	2307618,36