



**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 2. Материалы по обоснованию
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 2. Материалы по обоснованию
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

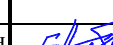
Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	276-2024-ППТ	Проект планировки территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта планировки территории	
	276-2024-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть	
	276-2024-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	276-2024-ППТ.ТЧ-2	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	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Аликберова				10.06.25			1	1
Проверил	Дейлями				10.06.25				
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-2	Содержание	
Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
276-2024-ППТ.ТЧ-2	Текстовая часть, в составе:	
	Введение	л. 1-2
	1) 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 в соответствии с Градостроительным кодексом РФ	л. 3
	2) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	л. 4
	3) Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально	л. 5-13

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Аликберова				10.06.25
Проверил	Дейлями				10.06.25
Н.контроль	Нигматуллин				10.06.25
ГИП	Нигматуллин				10.06.25

276-2024-ППТ.С-2

Содержание



АРХИТЕК
проектная мастерская

Стадия

Лист

Листов

1

3

	допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	
	4) Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	л. 14
	5) Перечень мероприятий по охране окружающей среды	л. 15-16
	6) Обоснование очередности планируемого развития территории	л. 17
	7) Иные материалы для обоснования положений по планировке территории	л. 18-19
Приложения	Приложение 1. Отчет 1/2025-ИГИ 1	
	Приложение 2. Отчет 22-24 ИГДИ	
	Приложение 3. Отчет 09-12/2024-ИГМИ	
	1) Письмо Инспекции государственной охраны объектов культурного наследия Оренбургской области от 22.01.2025 № ОКН-20250116-23113363974-3 о предоставлении сведений о наличии или отсутствии объектов культурного наследия.	
	2) Письмо ООО «Оренбург Водоканал» от 27.01.2025 № И.ОрВК-27012025-002	
	3) Письмо об исходных данных ПМ ГОЧС	
	4) Письмо Министерства сельского хозяйства, торговли, пищевой и перерабатывающей промышленности Оренбургской области от 23.12.2024 № 01-03-06/2968	
	5) Письмо Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области от 27.06.25 № АВ-12-18/15328 по вопросу необходимости разработки плана мероприятий по охране окружающей среды	
	6) Письмо №104-25 от 22 июля 2025 г. от АО «Специализированный застройщик «СУ-56» об очередности планируемого развития территории	
	7) Письмо Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области от 20.02.25 № 12-18/ 3628 о предоставлении сведений об особо охраняемых природных территориях областного	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

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

	и местного значения.	
	8) Письмо Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области № ВГ-12-19/17615 от 23.07.2025 об отсутствии земель лесного фонда на территории проектирования	
276-2024-ППТ.ГЧ-2	Графическая часть, в составе	
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	л. 1
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	л. 2
	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000	л. 3
	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000	л. 4

Введение

Документация по обоснованию проекта планировки незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

Выполнение работ по подготовке документации осуществляется на основании:

- договора № 1/24 от 25.11.2024 года, заключенного между АО«Специализированный застройщик «СУ-56» и ООО «Проектная мастерская «АРХИТЕК» на разработку проектных работ по объекту «Жилая застройка, расположенная в границах земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0114002:4673, 56:44:0114002:129»;

- выписки из единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 от 23.01.2025 года. Правообладатель – муниципальное образование «город Оренбург». Собственность 56:44:0114002:4673-56/219/2024-1 от 02.07.2024;

- договора аренды земельного участка, № 24/д-208юр, выданного 10.12.2024, дата государственной регистрации: 20.12.2024, номер государственной регистрации: 56:44:0114002:4673-56/217/2024-3, заключенного между Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга и ООО «Специализированный застройщик «СУ-56»;

Земельный участок для разработки проекта планировки незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга

Согласовано			

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание		
Разработал	Аликберова				10.06.25			
Проверил	Дейлями				10.06.25			
Н.контроль	Нигматуллин				10.06.25			
ГИП	Нигматуллин				10.06.25			
						Стадия	Лист	Листов
							1	13
								

Оренбургской области расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0114002, в Дзержинском районе.

Общая площадь земельного участка под разработку проекта планировки территории, расположенного в границах проектирования составляет 17 585 кв.м. кв.м, ориентировочно 1,7 га.

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

1. 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 в соответствии с Градостроительным кодексом РФ

Выполненные инженерные изыскания, по основным техническим показателям и по результатам контроля и приема работ, соответствуют требованиям «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ, техническому заданию и программам инженерных работ.

Результаты инженерных изысканий достоверны и достаточны для установления проектных значений параметров и других проектных характеристик сооружений, а также проектируемых мероприятий.

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации (1/2025-ИГИ 1), разработанный АО «ОренбургТИСИЗ» от 15.04.2025г представлен в Приложении №1 к проекту планировки территории (обоснование).

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации 22-24 ИГДИ, разработанный ООО «Терра-2005» представлен в Приложении №2 к проекту планировки территории (обоснование);

Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки проектной документации 09-12/2024-ИГМИ разработанный ООО «Сварочно-монолитный трест» представлен в Приложении №3 к проекту планировки территории (обоснование).

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В основу разработки проекта планировки территории «Комплексное развитие незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области» положена следующая законодательная и разрешительная документация:

- «Генеральный план города Оренбурга»;
- «Правила землепользования и застройки муниципального образования Город Оренбург Оренбургской области», утвержденные приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 28.03.2025 года № 36/47 од.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с границами земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 и с учетом красной линии. Проектируемые объекты строительства полностью соответствуют классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

Проектируемая территория, согласно дополнительному градостроительному регламенту, является территорией, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Размещение объектов регионального и федерального значения в границах территории проектирования не планируется.

Существующие объекты капитального строительства, в том числе линейные объекты, объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам отсутствуют.

Проектируемая территория находится в Дзержинском районе города Оренбурга в кадастровом квартале 56:44:0114002, ограниченном улицей Брестской, улицей Родимцева, улицей Дзержинского, улицей Театральной (продолжение проспекта Победы), являющейся одной из основных городских транспортных магистралей города Оренбурга.

Транспортная инфраструктура представлена сложившейся сетью дорог с твердым покрытием. Документацией не предусмотрено размещение объектов транспортной инфраструктуры общего пользования местного значения.

По улице Брестской в пешеходной доступности (в 30 м от ближайшего жилого дома проектируемой застройки) располагается остановка общественного транспорта. Въезды-выезды на территорию запроектированы с существующих внутриквартальных проездов. Пожарные проезды (шириной 3,5 м и 4,2 м)

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

размещаются на пешеходных связях с покрытием их бетонных тротуарных плит на усиленном основании, в том числе и в дворовом пространстве.

Предельные параметры проектируемой застройки установлены в соответствии с распоряжением Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 09.08.2024 №17-р.

Основными показателями плотности застройки являются:

- Коэффициент застройки – 0,4
- Коэффициент плотности застройки – 1,6

В площадь застройки входят все здания с учетом всех строений, расположенных на территории в границах планировки территории.

Площадь территории границах планировки территории составляет 17 585 кв.м, ориентировочно 1,7 га.

Коэффициент застройки: $K_z = S_{застр} / S_{терр}$
 $4\,600 / 17\,585 = 0,26$

Коэффициент плотности застройки: $K_{пл.з.} = S_{эт} / S_{терр}$
 $28\,096 / 17\,585 = 1,6$

Количество жителей: Кж определяется по формуле:

- $K_{ж} = S_{кв} / Ж$, где
- $S_{кв}$ – общая площадь квартир,
 - Ж – жилищная обеспеченность.

В проектном решении жилищная обеспеченность принята 30 кв.м. на одного человека.

$16\,920 / 30 = 564$ жителя.

Плотность населения определяется по формуле: $П.Н. = K_{ж} / Q$, где

- П.Н. – это плотность населения
- $K_{ж}$ – численность населения данной территории
- Q – площадь, для которой ведётся расчёт.

Плотностью населения называют величину, показывающую степень заселённости территории, то есть количество жителей на 1 га.

$564 \text{ жителей} / 1,75 \text{ га} = 322 \text{ чел/га}$

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Требуемое количество мест для планируемого населения в дошкольном образовательном учреждении (72 места на 1000 жителей (Приказ МинАрха от 14.10.2024 г., N 36/164-од п.1.6.3, таб.24))

$564 \text{ чел}/1000 * 72 = 41 \text{ место.}$

Требуемое количество мест для планируемого населения в общеобразовательном учреждении (127 мест на 1000 жителей (Приказ МинАрха от 14.10.2024 г., N 36/164-од п.1.6.3, таб.24))

$564 \text{ чел} / 1000 * 127 = 72 \text{ места.}$

Требуемое количество парковочных мест для жилых домов.
(0,9 места на 1 квартиру (Приказ МинАрха от 14.10.2024 г., N 36/164-од п.1.3.13, таб.17)

$282 \text{ кв.} * 0,9 = 254 \text{ м/м}$

Требуемое количество парковочных мест для коммерческой застройки
(1 место на 60 кв.м. общей площади (Приказ МинАрха от 14.10.2024 г., N 36/164-од п.1.3.13, таб.17))

$1\,742 \text{ кв.м.}/60 \text{ кв.м} = 29 \text{ м/м}$

Количество парковочных мест необходимых для детской школы искусств – 10 м/м (по заданию на проектирование).

Согласно п.9 примечаний к таблице 17 Приказа МинАрха от 14.10.2024 г., N 36/164-од:

п.9. При проектировании стоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного количества мест по каждому объекту в отдельности: на территории периферийных районов города – на 10-15 процентов.

Общее требуемое количество машино-мест для жителей проектируемой застройки и посетителей коммерческих помещений, а также необходимых для детской школы искусств:

$(254 \text{ м/м} + 29 \text{ м/м}) - 15\% + 10 \text{ м/м} = 251 \text{ м/м}$

Проектом запланировано размещение 252 парковочных мест, в том числе:

- на территории подземного паркинга – 136 м/м;

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

- на плоскостных открытых парковках (П1-П4) – 116 м/м.

Расчет парковочных мест производится на весь комплекс проектируемых сооружений, подземный паркинг может использоваться жителями первого и второго жилого дома.

Проектным решением предусмотрена обеспеченность территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

В соответствии с расчетом, требуемое количество мест в образовательных учреждениях:

- дошкольного образования – 41 место;
- общеобразовательных организациях – 72 места.

На территории кадастрового квартала 56:44:0114002 располагается детский сад №199 на расстоянии 150 м от проектируемой застройки. В смежных кварталах 56:44:0111003 и 56:44:0111002 располагаются детский сад №144 и детский сад №118 в радиусе доступности 300 м, а также СОШ №57 и лицей №4 в радиусе доступности 500 м, что позволяет обеспечить жителей проектируемой застройки учреждениями дошкольного и школьного образования.

Во 2-м этапе предусмотрено строительство детской школы искусств.

Учреждениями периодического, эпизодического и уникального назначения население планируемой территории может пользоваться в смежных районах города.

Расчет озеленения.

Площадь озеленения на 1 человека на проектируемой территории жилой застройки в границах комплексной разработки территории (КРТ) составляет 4365 кв.м / 564 чел.= 7,7 м² /чел.

Согласно таблице «Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства» Распоряжения Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, №17-р от 09.08.2024, минимальная площадь озеленения квартала должна составлять не менее 21 % площади территории квартала.

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В проектном решении площадь озеленения в процентном соотношении составляет (без включения площадей для отдыха, игр детей и др.):

$4\,365 \cdot 100 / 17\,585 = 24,8\%$.

Расчет обеспеченности населения площадками различного назначения

Расчет площадок повседневного пользования в соответствии с Приказом МинАрха от 07.04.2025 г., N 36/50-од п.1.16.2, таб.36А, представлен в таблице 1.

Таблица 1

Поз.	Наименование	Нормативные показатели (минимальные)	Проектные показатели
1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (0,4 кв.м/чел. * количество жителей = 0,4*564)	226 кв.м	486 кв.м
2	Площадки для занятий физкультурой (0,5 кв.м./чел * количество жителей = 0,5*564)	282 кв.м	587 кв.м
3	Площадки для отдыха взрослого населения (0,1 кв.м./чел. * количество жителей = 0,1*564)	56 кв.м	379 кв.м
4	Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) (0,03 кв.м./чел. * 564)	17 кв.м	65 кв.м.
Площади под мусоросборники даны с учетом сбора мусора от жилых объектов и помещений коммерческого назначения			

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.			

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

Расчет расхода тепла на нагрев горячей воды произведен согласно «Методическим рекомендациям по определению расходов топлива, электроэнергии и воды на выработку теплоты отопительными котельными коммунальных теплоэнергетических предприятий».

Нормируемая (базовая) характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий рассчитана согласно СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003». Средние температуры наружного воздуха и продолжительность (суток) определены по СП 131.13330.2020 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*».

Нормируемые и расчетные характеристики расходов тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий необходимо уточнить в ходе дальнейшего архитектурно-строительного проектирования. По величине отклонения расчетного (либо фактического) расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания от нормируемого показателя зданию присваивается класс энергосбережения.

Водоснабжение

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

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

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.

При дальнейшем архитектурно-строительном проектировании необходимо:

А) соблюдать охранные зоны объектов водоснабжения и зоны санитарной охраны водопроводов питьевого назначения;

Б) для каждого отдельно стоящего здания в микрорайоне предусмотреть самостоятельное присоединение к коммунальным сетям водопровода и канализации, исключив вторичные сети между домами.

Согласно п.11.48 СП 31.13330.2012 «Водоснабжение Наружные сети и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*)», расположение линий водопровода на генеральных планах, а также минимальные расстояния в плане и при пересечениях от наружной поверхности труб до сооружений и инженерных сетей должны приниматься согласно СП 18.13330.2011 и СП 42.13330.2011.

В соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) и СП 18.13330.2011 Генеральные планы промышленных предприятий (Актуализированная редакция СНиП 11-89-80*) 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.			

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Бытовая канализация

Согласно СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85», расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод равно расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений. При дальнейшем архитектурно-строительном проектировании сооружения канализации должны быть рассчитаны на пропуск суммарного расчетного максимального расхода и дополнительного притока поверхностных и грунтовых вод, неорганизованно поступающего в самотечные сети канализации через неплотности люков колодцев и за счет инфильтрации грунтовых вод.

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

Для отвода дождевых вод с территории проектируемых зданий предусмотрена проектируемая система ливневой канализации с последующим отводом в существующие городские сети.

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

Территория участка имеет уклон в северо-восточном направлении и граничит на севере с ул. Брестской.

В целом характер рельефа можно назвать благоприятным для строительства. Значительных мероприятий по организации рельефа не предполагается.

Проектом учтен расчет ливневой канализации. Отвод воды с кровли планируемых объектов предполагается в ливневую канализацию.

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.

Согласовано							276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
								13
Взам. Инв. №								
Подпись и дата								
Инв.№ подл.								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Проектируемый объект категорию по гражданской обороне не имеет.

В районе строительства отсутствуют объекты особой важности: атомные станции, химически опасные объекты, плотины, здания и сооружения высокой застройки, промышленные районы и узлы.

В соответствии с п.14 ст.48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в составе проектной документации разработка раздела «Мероприятия по гражданской обороне и защите от чрезвычайных ситуаций» не требуется. Проектируемые объекты и территория, на которой они находятся, не относятся в соответствии со ст.48.1 ГрК РФ к классу особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

В соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 г. №69-ФЗ и сформировавшейся нормативно-правовой базой в этой области, в частности, ГОСТ 12.1.004-91* «Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования», проект планировки территории предлагает структуру проектируемой территории, обеспечивающую выполнение требований пожарной безопасности, как территории в целом, так и конкретных зданий и сооружений, а также беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий ЧС, эвакуацию людей за пределы территории на чрезвычайный период, проведение мероприятий по охране территории и физической защите жителей.

Дорожная инфраструктура на данной территории представляет единую систему с внешними существующими дорогами и обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению, а на территории дворового пространства – по пешеходным связям с усиленным покрытием из бетонных тротуарных плит. Дороги, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям, а также к источникам противопожарного водоснабжения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенными от снега и льда.

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Проектные предложения по планировке территории направлены на обеспечение охраны окружающей среды, рациональное природопользование, экологическую безопасность, защиту здоровья и создание благоприятной среды жизнедеятельности человека.

Охрана окружающей среды на планируемой территории предполагает, прежде всего, конкретизацию мероприятий по реализации положений Генерального плана города, касающихся инженерной подготовки и охраны окружающей среды применительно к данной территории.

Согласно предоставленной топографической съемке, выполненной ООО «Терра-2005» в местной системе координат МСК-56 в масштабе 1:500 на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0114002:4673, выявлено, что в границах земельного участка не проходят охранные и санитарно-защитные зоны.

Проектом планировки предложены следующие основные мероприятия по охране окружающей среды:

- рекультивация нарушенных в период строительства земель;
- организация системы озеленения;
- организация санитарной очистки территории с установкой контейнеров для сбора и вывоза твердых отходов. Контейнеры и другие емкости, предназначенные для сбора бытовых отходов и мусора, должны вывозиться или опорожняться ежедневно. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м;
- выполнение мероприятий по благоустройству территории.

В планировочном решении предусмотрены участки озеленения включающих размещение пешеходных связей и площадок для отдыха жителей, высадку деревьев и кустарников, озеленение газонов. Объем нового «зеленого» строительства позволит осуществить потребность в зеленых насаждениях.

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
							15
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Нормы накопления отходов и размеры участка складирования принимаются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Формула для расчета количества контейнеров ТБО

- $N = 1,25 \cdot P \cdot T / E$, где:
- N – количество контейнеров, которое надо определить.
- 1,25 – постоянный коэффициент, показывающий неравномерность

накопления отходов в баке. Наполняемость баков во многом зависит от плотности отходов.

- P – нормативный суточный объём накопления ТБО: сколько твердых бытовых отходов производят за сутки проживающие в доме люди, (0,004 куб.м/сут*на количество жителей);
- T – периодичность опустошения баков, частота вывоза ТКО (через сколько дней).
- E – объем одного контейнера (в литрах).
- $N = (1,25 \cdot 0,004 \cdot 564 \cdot 3) / 1,1 = 7,7$

Из расчета видно, что 8 контейнеров объемом 1,1 куб. м. могут обеспечить сбор ТБО от жильцов проектируемого жилого дома.

Проектом предусмотрено размещение двух площадок с размещением на них по 4 контейнера на каждой. Радиус доступности данных площадок – 100 м, что соответствует гл.II. п. 4 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".

Вывоз и утилизация строительного мусора, твердых бытовых отходов (ТБО) предусмотрены на полигон твердых коммунальных отходов (ТКО), расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Автомобилистов, 23/1.

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
							16
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

6. Обоснование очередности планируемого развития территории

Согласно приложению №6 к Договору № 012.1024.41370 о комплексном развитии незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области от 03.12.2024, предусмотрен один этап осуществления строительства с 2026 - 2027 гг.

На основании письма №104-25 от 22 июля 2025 г. от АО «Специализированный застройщик «СУ-56» очередность планируемого развития территории предусмотрена в 2 этапа:

- 1 этап строительства 2025-2026 гг.
- 2 этап строительства 2026-2027 гг.

Согласовано							276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
								17
Взам. Инв. №								
Подпись и дата								
Инв.№ подл.								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

7. Иные материалы для обоснования положений по планировке территории

На основании письма инспекции государственной охраны объектов культурного наследия Оренбургской области от 22.01.2025 № ОКН-20250116-23113363974-3 о предоставлении сведений о наличии или отсутствии объектов культурного наследия и выявленных объектах культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ сообщается следующее.

1. Сведения о наличии на земельном участке объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектах культурного наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в т. ч. археологического), отсутствуют.

2. Сведения о расположении земельного участка в границах защитных зон, в границах территорий объектов культурного наследия, в границах территорий выявленных объектов культурного наследия, в границах зон охраны объектов культурного наследия, в границах территорий исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации: Земельные участки расположены вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия, вне территории исторического поселения.

3. Описание режимов использования земельного участка: Описание режимов использования земельного участка не установлено.

4. Информация о наличии сведений о проведенных историко-культурных исследованиях: Информация отсутствует.

5. Информация о необходимости проведения государственной историко-культурной экспертизы: Проведение государственной историко-культурной экспертизы не требуется. Дополнительная информация: В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного

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

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		18

наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного (в т.ч. археологического) наследия, заказчик либо исполнитель работ обязаны незамедлительно приостановить работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в инспекцию письменное заявление об обнаруженном объекте.

В границах населенного пункта исключено наличие охраняемых территорий в области животного мира, охотничьих заказников, лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Согласовано		

Инв.№ подп.	Подпись и дата				
	Взам. Инв. №				

						276-2024-ППТ.ТЧ-2	Лист
							19
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Инспекция государственной охраны объектов культурного наследия Оренбургской области

Кому: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"СУ-56"

ИНН 5609205959
ОГРН 1245600007080
Уполномоченное лицо: Зоткин Денис Борисович
Контактные данные:
460005, обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул.
Шевченко, д. 24, помещ. 1
тел. +7(961)9295558
эл.почта: screen.tm56@gmail.com

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
сведений о наличии или отсутствии объектов культурного наследия и выявленных
объектах культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных,
строительных, мелиоративных, хозяйственных работ

от 22.01.2025 № ОКН-20250116-23113363974-3

По результатам рассмотрения заявления на предоставление государственной услуги «Предоставление сведений о наличии или отсутствии объектов культурного наследия, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектах культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ» от 16.01.2025 №5029417426 и прилагаемых к нему документов в отношении земельного(ых) участка (ов):

Кадастровый номер: 56:44:0114002:4673, адрес расположения: 460000, обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Брестская, площадь: 17585 кв. м

Кадастровый номер: 56:44:0114002:129, адрес расположения: 460000, обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Брестская, площадь: 3237 кв. м
сообщаем следующее:

1. *Сведения о наличии на земельном участке объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектах культурного наследия, либо объектах, обладающих признаками объекта культурного наследия:* В границах земельных участков объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия (в т.ч. археологического), отсутствуют.

2. *Сведения о расположении земельного участка в границах защитных зон, в границах территорий объектов культурного наследия, в границах территорий выявленных объектов культурного наследия, в границах зон охраны объектов культурного наследия, в границах территорий исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации:* Земельные участки расположены вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия, вне территории исторического поселения.

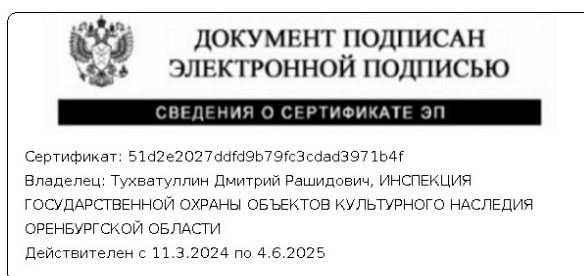
3. *Описание режимов использования земельного участка:* Описание режимов использования земельного участка не установлено.

4. *Информация о наличии сведений о проведенных историко-культурных исследованиях:* Информация отсутствует.

5. *Информация о необходимости проведения государственной историко-культурной экспертизы:* Проведение государственной историко-культурной экспертизы не требуется. Дополнительная информация: В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного (в т.ч. археологического) наследия, заказчик либо исполнитель работ обязаны незамедлительно приостановить работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в инспекцию письменное заявление об обнаруженном объекте

Заместитель начальника инспекции -
начальника отдела государственного надзора

Тухватуллин Дмитрий Рашидович
22.01.2025



ООО «Оренбург Водоканал»

Потехина ул., д.41,
г. Оренбург, 460058
Телефон: +7(3532) 37 00 00
Факс: +7(3532) 37 00 00
Email: office_oren@rosvodokanal.ru
<https://oren.rosvodokanal.ru/>
ИНН 5610077370/ КПП 561001001



27.01.2025 № И.ОрВК-27012025-002

на № 19-24 от 16.12.2024

Директору
АО «СЗ «СУ-56»»

Д.Б. Зоткину

О предоставлении информации
по зонам ЗСО

Уважаемый Денис Борисович!

В ответ на Ваше обращение сообщая, что в районе проводимых АО «Специализированный застройщик «СУ-56» инженерно-экологических изысканий в рамках договора № 012.1024.41370 от 03.12.2024 «О комплексном развитии незастроенной территории площадью 1,7 га в границе земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области», поверхностные и подземные водозаборы, эксплуатируемые ООО «Оренбург Водоканал» отсутствуют. Данная территория не попадает в зоны санитарной охраны водозаборов, эксплуатируемых Обществом.

Главный инженер

Д.А. Стрельцов

Горбунова А.П.
+7(3532)37-00-00, доб. 6142



**ДЕПАРТАМЕНТ
ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И
ГРАЖДАНСКОЙ ЗАЩИТЫ
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

Директору АО «СЗ «СУ-56»»

Зоткину Д.Б.

**(Департамент ПБ и ГЗ
Оренбургской области)**

ул. Аксакова, д. 1, Оренбург, 460024
Тел. (3532) 78-03-04 факс (3532) 44-97-75
<http://www.gochsorb.ru>; e-mail: gochs@mail.orb.ru

25.04.2025 № 968-39/05-16

На № 55-25 от 21.04.2025 г.

Об исходных данных ПМ ГОЧС

В соответствии с запросом АО «СЗ «СУ-56»» от 21 апреля 2025 № 55-25 сообщаю исходные данные и требования, подлежащие учету при разработке раздела ПМ ГОЧС пояснительной записки, входящей в состав документации по обоснованию проекта планировки **«Комплексное развитие незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области».**

Основные характеристики и показатели объекта градостроительной деятельности принять в соответствии с заданием на проектирование.

1. Основание для выдачи задания.

Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс», статья 42; ГОСТ Р 22.2.01-2015 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Порядок обоснования и учета мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при разработке проектов планировки территорий»; СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» (актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90).

2. Ранее выполненные работы, нормативные документы, учет которых обязателен при разработке мероприятий ГОЧС.

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 года № 1034/пр);

СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» (актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90) (утв.

приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12 ноября 2014 года № 705/пр);

СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных воздействий» (актуализированная редакция СНиП 22-01-95) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 декабря 2016 года № 956/пр);

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс»;

Федеральный закон от 12 февраля 1998 г. 28-ФЗ «О гражданской обороне»;

ГОСТ Р 22.0.05-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения» (утв. и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 сентября 2020 года № 644-ст);

ГОСТ Р 22.2.01-2015 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Порядок обоснования и учета мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при разработке проектов планировки территорий» (утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 22 сентября 2015 года № 1359-ст);

постановление Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 года № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации».

3. Для разработки мероприятий по ГО:

а) основные положения плана гражданской обороны и защиты населения Оренбургской области:

- территории, отнесенные к группе по ГО, – г. Оренбург;

- отнесенные к категориям по ГО организации, расположенные в районе проектируемой территории, – муниципальное казенное предприятие «Оренбургские пассажирские перевозки», Сакмарская ТЭЦ ПАО «Т Плюс», Оренбургские тепловые сети ПАО «Т Плюс» филиал Оренбургский, АО ПО «Стрела», ООО «Оренбурггазтранс»; управление по Оренбургской области филиала ФГУП «Главный радиочастотный центр» в Приволжском федеральном округе, ФГКУ «Специальное управление ФПС № 31 МЧС России»;

- границы зон возможной опасности и загородной зоны, предусмотренных СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» - вне зон возможного радиоактивного загрязнения, в зонах возможного химического заражения, возможных разрушений при воздействии избыточного давления воздушной ударной волны и общего действия обычных средств поражения;

- подземные горные выработки, пригодные для защиты людей, размещения объектов, производств, складов и баз – отсутствуют;

- размещение складов и баз ГСМ, складов и баз продовольственных, материально-технических и прочих резервов, распределительных холодильников и баз, специализированных торговых комплексов, размещаемых на отнесенных к группам по ГО территориях, в городских и сельских поселениях районов эвакуации и рассредоточения населения, размещение складов и баз восстановительного периода, ограничения на размещение строительства в зонах возможных разрушений, катастрофического затопления, возможного опасного радиоактивного заражения (загрязнения) – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга;

- предусмотреть требования к этажности, плотности застройки, плотности населения в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- территория находится, согласно зонированию по СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», вне зоны светомаскировки, необходимо предусмотреть мероприятия по маскировке объекта в соответствии с требованиями СП 264.1325800.2016 «Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства»;

б) основные положения планов гражданской обороны отраслей промышленности, транспорта и сельского хозяйства, размещенных и размещаемых на указанной территории:

- размещение новых промышленных объектов – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга, при разработке проектной документации на объекты использования атомной энергии, опасные производственные объекты, особо опасные, технически сложные и уникальные объекты осуществить оценку риска чрезвычайных ситуаций, обусловленных авариями на указанных объектах; при проектировании учитывать требования СП 165.132800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;

- развитие железнодорожного, автомобильного, воздушного, речного и морского транспорта с учетом обеспечения устойчивого функционирования района (размещение новых сортировочных станций и узлов, прокладка трасс обхода, соединительных веток, примыкания новых линий, размещение мостов, путепроводов, тоннелей, автомобильных дорог общегосударственного, регионального и местного значения, транспортная связь с зонами отдыха и т.д.) – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга, при проектировании учитывать требования СП 165.132800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;

- прокладка трасс магистральных трубопроводов – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга, при проектировании учитывать требования СП 165.132800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;

- зоны и районы специализации сельскохозяйственного производства в военное время – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга;

- размещение сети научных учреждений, научно-производственных объединений – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга;

в) расселение:

- требования к формированию систем расселения, групповых систем населенных мест районов рассредоточения и эвакуации населения – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга;

- численность рассредоточиваемого, эвакуируемого населения, расселяемого в загородной зоне на первую очередь и расчетный срок – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга;

- размещение сборно-эвакуационных пунктов – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга;

- обеспеченность различных категорий населения существующими ЗС ГО и требования к ЗС ГО – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга, предусмотреть порядок укрытия населения в ЗС ГО и приспособляемых под ЗС ГО в период мобилизации и в военное время заглубленных и других сооружениях подземного пространства в соответствии с СП 135.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;

г) инженерные коммуникации:

- источники водоснабжения и требования к ним – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга, при проектировании учитывать требования СП 165.132800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;

- расчет подачи воды отнесенным к группам по ГО территориям и отнесенным категориям по ГО организациям по аварийному режиму, поселениям в районах рассредоточения и эвакуации населения - сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга, при проектировании учитывать требования СП 165.132800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;

- размещение новых объектов энергоснабжения – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга, при

проектировании учитывать требования СП 165.132800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;

4. Для разработки мероприятий по предупреждению ЧС:

- сведения о наблюдаемых на объекте территориального планирования опасных природных процессах (землетрясениях, оползнях, селях, лавинах, абразии, переработке берегов, карсте, суффозии, просадочности пород, наводнениях, подтоплении, эрозии, ураганах, смерчах, цунами и др.), требующих превентивных защитных мер – нет;

- перечни и места расположения существующих и намечаемых к строительству потенциально опасных объектов, транспортных коммуникаций, аварии на которых могут привести к образованию зон ЧС на объекте территориального планирования, с указанием количественных характеристик поражающих факторов – сведения уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга;

- дополнительные сведения об источниках ЧС природного и техногенного характера, которые необходимо учесть при проектировании:

1. Количественные характеристики поражающих факторов потенциально опасных объектов, риски возникновения возможных ЧС, места расположения потенциально опасных объектов и транспортных коммуникаций уточнить в администрации муниципального образования города Оренбурга;

2. Возможные источники ЧС природного характера определить согласно СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных воздействий»;

3. Требования по созданию систем оповещения – обеспечение доведение сигналов о ЧС до населения, находящегося на территории (объектах), до единой дежурной диспетчерской службы (ЕДДС) муниципального образования города Оренбурга.

5. Дополнительные требования:

- предусмотреть противопожарные мероприятия в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- состав и содержание раздела должны соответствовать требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требований к их содержанию».

Директор

Афанасьева Екатерина Валерьевна
(3532) 44-97-38
89225587092
evaf@mail.orb.ru



И.В. Слепцов



**МИНИСТЕРСТВО
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА,
ТОРГОВЛИ, ПИЩЕВОЙ И
ПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕЙ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

460046, г. Оренбург, ул. 9 Января, 64
телефоны: (3532) 77-23-87, 78-64-34
телефакс: (3532) 77-49-47
<http://www.mcx.orb.ru>; e-mail: office03@mail.orb.ru

23.12.2024 № 01-03-06/2968

Информация по скотомогильникам

Директору АО
«Специализированный
застройщик «СУ-56»

Д.Б. Зоткину

Уважаемый Денис Борисович!

Министерство сельского хозяйства, торговли, пищевой и перерабатывающей промышленности Оренбургской области на Ваше письмо от 16.12.2024 № 18-24 информирует.

Согласно предоставленной ГБУ «Оренбургское городское управление ветеринарии» информации по объекту: «О комплексном развитии незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестская города Оренбурга Оренбургской области», зарегистрированные скотомогильники, биотермические ямы сибиреязвенные и другие места захоронения трупов животных на участке изысканий и в радиусе 1000 метров от участка изысканий отсутствуют.

Заместитель министра

В.А. Катайцев



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

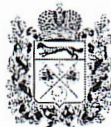
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 6924c7f909088b2606cd5f3242fd0ebc
Владелец: Катайцев Владимир Анатольевич
Действителен с 19.07.2024 до 12.10.2025

Исп.: Кинельский С.Г
(3532) 77-61-11

Входящие № 9-24

от «23» декабря 2024г.



**МИНИСТЕРСТВО
ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ, ЭКОЛО-
ГИИ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНО-
ШЕНИЙ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБ-
ЛАСТИ**

Дом Советов, г. Оренбург, 460015
телефоны:..... (3532) 77-64-17, 78-60-16
телефакс:..... (3532) 78-60-79
<http://www.mpr.orb.ru>; e-mail office27@mail.orb.ru

27.06.2025 № АВ-12-18/15328

Директору АО «Специализирован-
ный застройщик «СУ-56»

Зоткину Д.Б.

ул. Шевченко, д.24, г. Оренбург,
Оренбургская область, 460005

для сведения:

Администрация МО г. Оренбург

Уважаемый Денис Борисович!

Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области (далее – министерство), рассмотрев Ваши запросы, поступившие 19.06.2025 из администрации г. Оренбурга по вопросу необходимости разработки плана мероприятий по охране окружающей среды в отношении объектов расположенных на территории г. Оренбурга, сообщает следующее.

Министерство не уполномочено рекомендовать юридическим лицам разрабатывать планы мероприятий по охране окружающей среды, либо выдавать заключения об отсутствии необходимости их разработки без проведения полноценных проверочных мероприятий в рамках Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Информация о необходимости разработки плана мероприятий по охране окружающей среды изложена в Федеральном законе от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Исполняющий обязанности
министра

Савельев И.С. (3532) 77-98-33

А.П.Вязиков



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: fcc3dfbd05c9d4de986de1d8e1091f54

Владелец: Вязиков Андрей Павлович

Действителен с 16.07.2024 до 09.10.2025

Входящий № 105-25

от «04» июля 2025г

Российская Федерация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СУ-56»
ИНН 5609205959 КПП 560901001; ОГРН 1245600007080
460005, Оренбургская область, Г.О. город Оренбург, г. Оренбург, ул. Шевченко, д.24,
помещ. 1.5., каб. 405

Исх. №104-25

от «22» июля 2025 г.

Директору ООО «ПМ «Архитек»
Ибрагимову А.Р.

Уважаемый Альберт Ринатович!

АО «Специализированный застройщик «СУ-56» в рамках Договора №1/24 от 25.11.2024 г. по объекту «Жилая застройка, расположенная в границах земельного участка с кадастровыми номерами 56:44:0114002:4673, 56:44:0114002:129» просит Вас выполнить разработку проектной документации с разделением объекта на 2 (два) этапа строительства в связи с началом строительства в 2025 году.

Директор



Д.Б. Зоткин

Исполнитель:
Крутова Мария Владимировна
+79228588560



**МИНИСТЕРСТВО
ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ,
ЭКОЛОГИИ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ ОРЕНБУРГСКОЙ
ОБЛАСТИ**

Дом Советов, г. Оренбург, 460015
телефоны:..... (3532) 77-64-17, 78-60-16
телефакс:..... (3532) 78-60-79
<http://www.mpr.orb.ru>; e-mail office27@mail.orb.ru

Директору
АО «Специализированный
застройщик «СУ-56»

Зоткину Д.Б.

sy56sz@yahoo.com

20.02.2025 № 12-18/3628

На № 5029447327 от 20.02.2025 г.

О выдаче справки

Уважаемый Денис Борисович!

На Ваш запрос сообщаем, что на участке проведения работ по объекту «Незастроенная территория площадью 1.7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбург Оренбургской области», особо охраняемые природные территории областного и местного значения отсутствуют.

Начальник управления
государственного экологического
надзора и экологической экспертизы

О.В. Григорьева

Веселко А.Ю.
44-39-35



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 2aa08299d57228db48c50eb5efba7b35
Владелец: Григорьева Оксана Викторовна
Действителен с 22.02.2024 до 17.05.2025



**МИНИСТЕРСТВО
ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ,
ЭКОЛОГИИ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ ОРЕНБУРГСКОЙ
ОБЛАСТИ**

Дом Советов, г. Оренбург, 460015
телефоны:..... (3532) 77-64-17, 78-60-16
телефакс:..... (3532) 78-60-79
<http://www.mpr.orb.ru>; e-mail office27@gov.orb.ru

23.07.2025 № ВГ-12-19/17615

Директору
АО «Специализированный
застройщик «СУ-56»

Зоткину Д.Б.

ул. Шевченко, д. 24, помещ. 1.5.,
каб. 405, г. Оренбург, 460005

su56sz.oren@gmail.com

Уважаемый Денис Борисович!

Рассмотрев Ваш запрос от 20.06.2025 № 79-25, сообщаем об отсутствии земель лесного фонда, лесов, расположенных на землях, не относящихся к землям лесного фонда, в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области.

И.о. первого заместителя министра

В.Ю. Горчев

Арсламбеков С.С.
3532 78-63-86

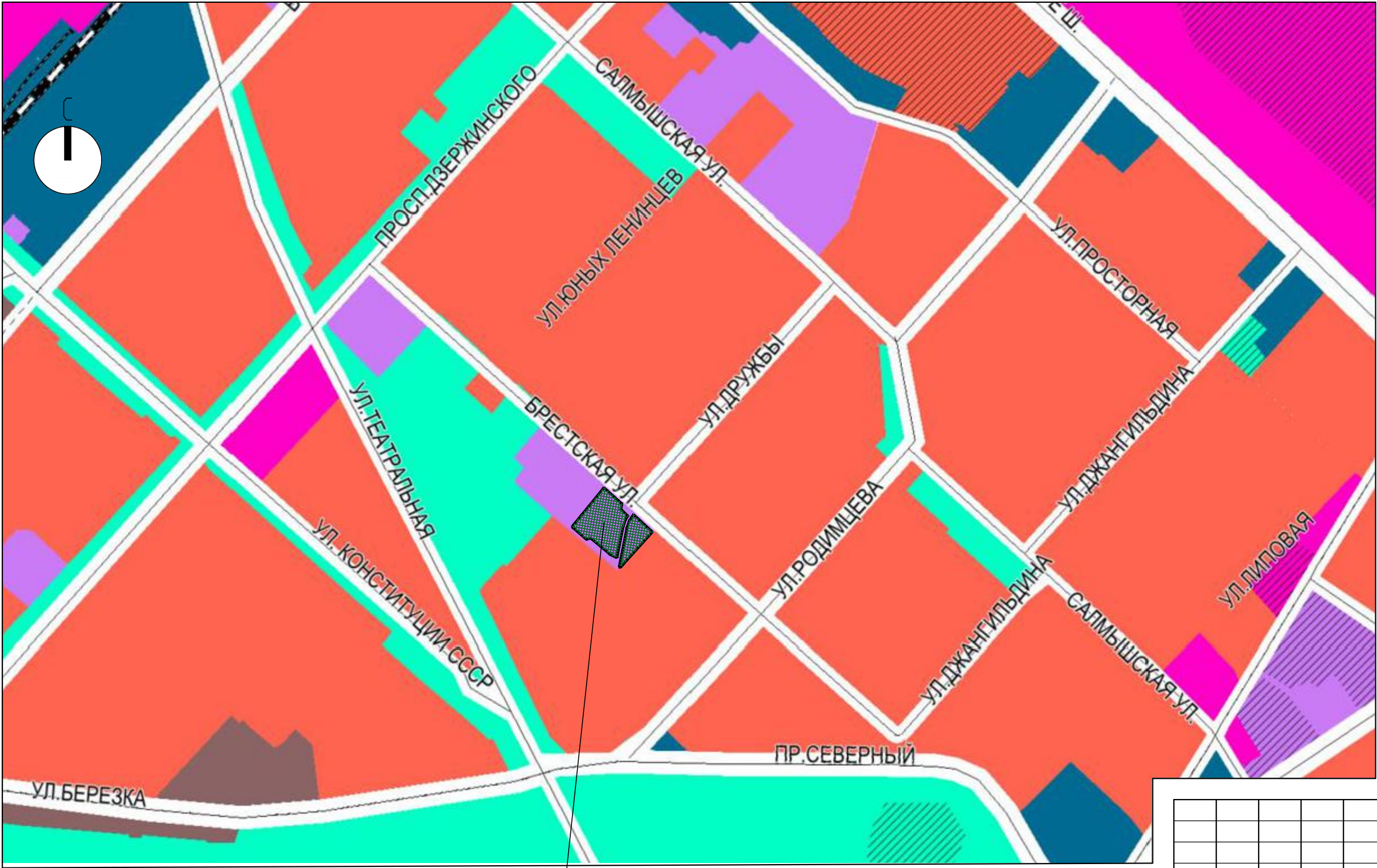


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: асс878ae04cbd929a97423ad795f7d35
Владелец: Горчев Виктор Юрьевич
Действителен с 05.07.2024 до 28.09.2025

Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры



Функциональные зоны

сущ.	планир.	
		жилая зона
		зона застройки индивидуальными жилыми домами
		общественно-деловые зоны
		зона специализированной общественной застройки
		производственная зона
		зона транспортной инфраструктуры
		зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

Объекты в областях автомобильных дорог и иных объектов транспортной инфраструктуры

		автомобильные дороги
		улично-дорожная сеть
		железнодорожный путь общего пользования
		железнодорожный путь необщего пользования

Условные обозначения

	границы территории, в отношении которой утвержден (подготовлен) проект планировки
--	---

Границы территории, в отношении которой утвержден (подготовлен) проект планировки

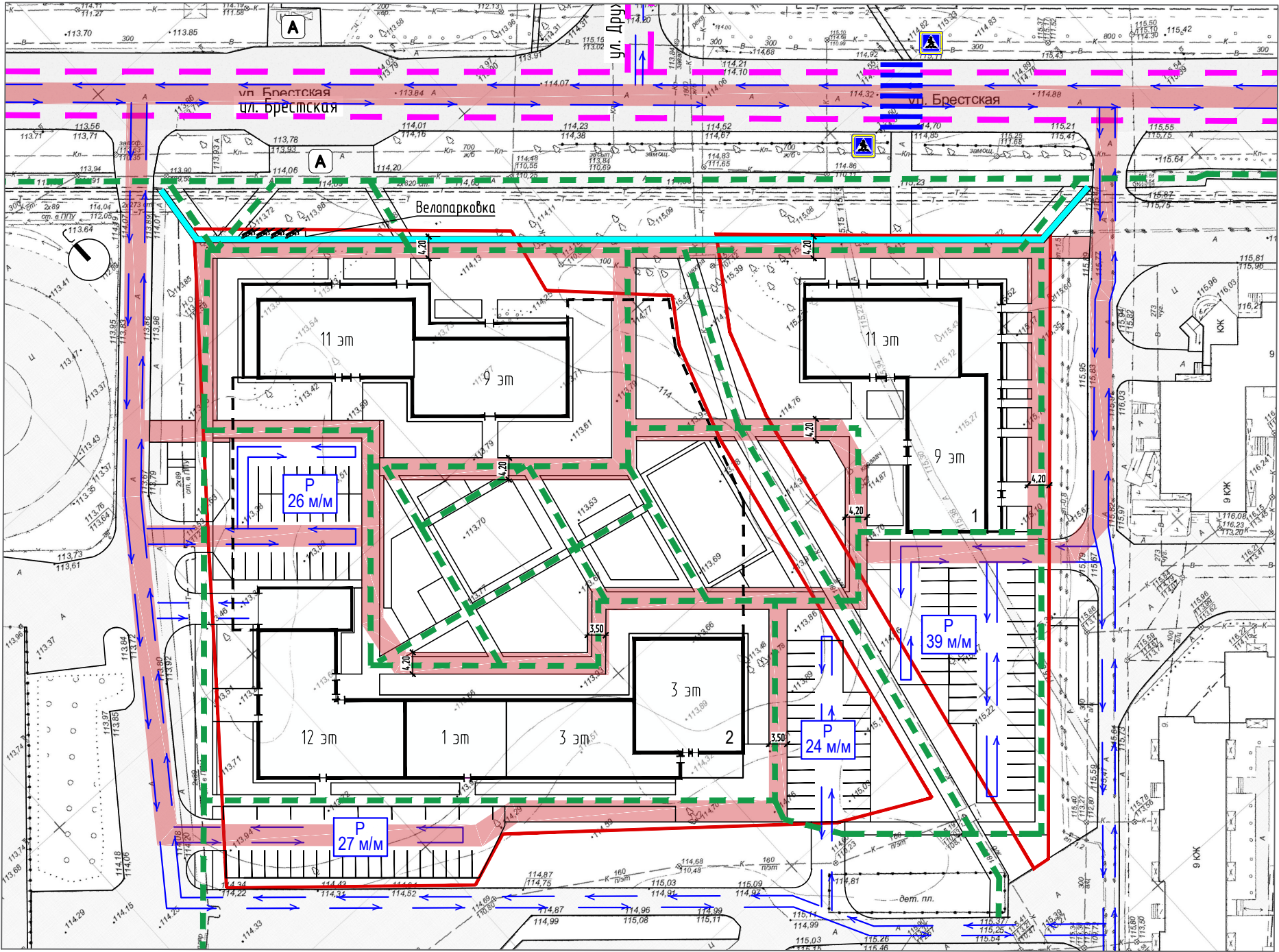
						276-2024-ППТ.ГЧ-2			
						Проект планировки и проект межевания незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области			
Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (обоснование)	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Аликберова			11.06.25		П	1	
Разработал		Невзорова			11.06.25	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	 АРХИТЕК проектная мастерская		
ГАП		Анацкая			11.06.25				
Проверил		Дейлями			11.06.25				
Н.контроль		Нигматуллин			11.06.25				

Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети.

Схема границ территорий объектов культурного наследия.

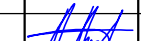
Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

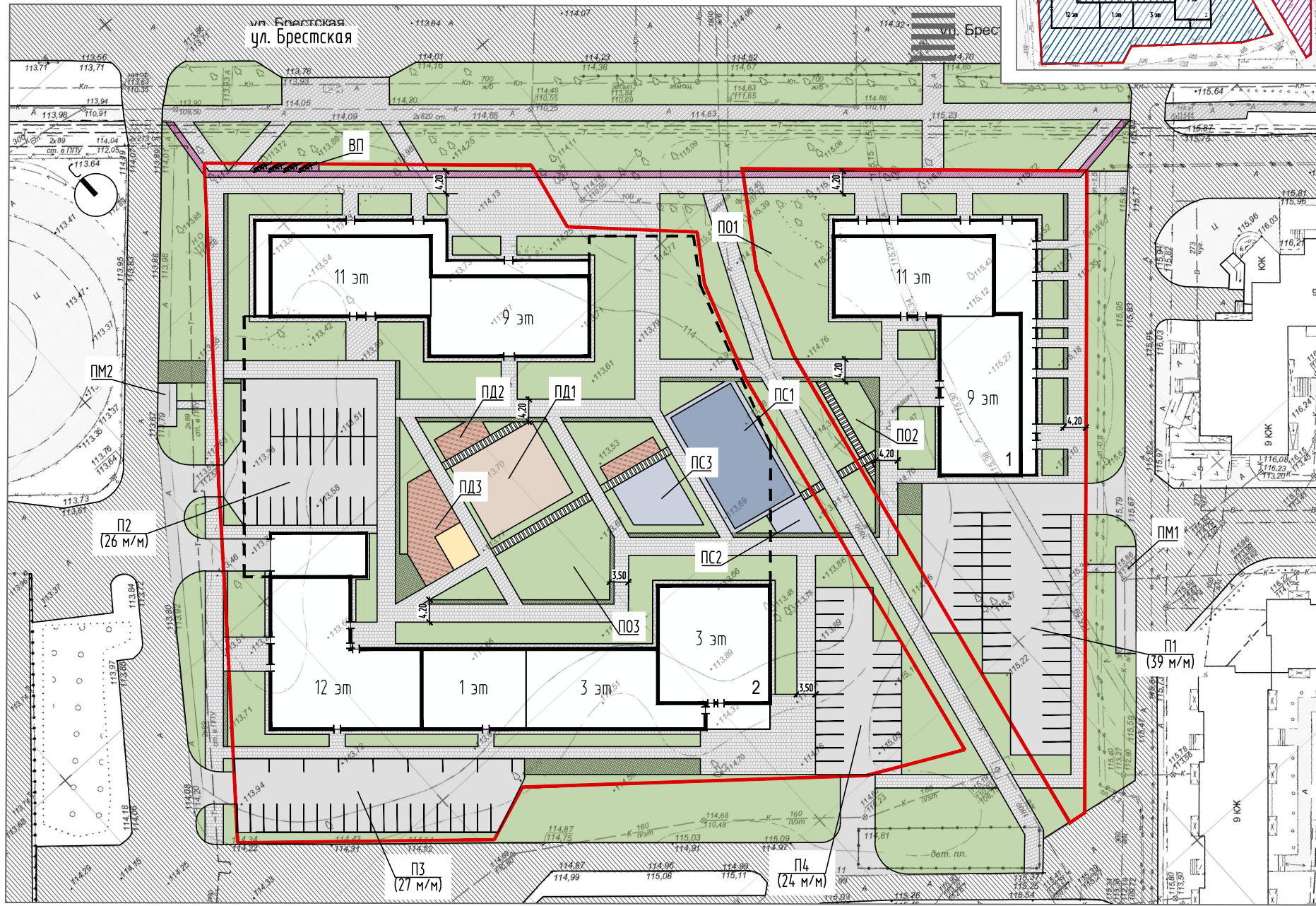


- граница территории проекта планировки и межевания
- ||||| парковочные места
- ← направление движения автомобильного транспорта
- — — — — движения общественного транспорта
- — — — — движение пешеходных потоков
- пожарные проезды (в том числе по пешеходным связям с укрепленным покрытием шириной 3,5 м и 4,2 м)
- — — — — велодорожка
- велопарковка
- пешеходные переходы
- А остановка общественного транспорта

1. Существующие территории объектов культурного наследия отсутствуют.
2. Существующие зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют.

						276-2024-ППТ.ГЧ-2			
						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 (обоснование)	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Аликберова			11.06.25		П	2	
Разработал		Невзорова			11.06.25				
ГАП		Анацкая			11.06.25	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	 АРХИТЕК проектная мастерская		
Проверил		Деями			11.06.25				
Н.контроль		Нигматуллин			11.06.25				

Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000



Вариант объемно-пространственного решения застройки N1



Вариант объемно-пространственного решения застройки N2



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории проекта планировки и межевания
- территория 1 этапа строительства
- территория 2 этапа строительства
- проектируемые здания и сооружения
- граница подземного паркинга
- пешеходные переходы
- парковочные места
- существующие асфальтобетонные дороги, проезды и парковки
- проектируемая асфальтобетонная велодорожка
- проектируемая велопарковка
- проектируемые асфальтобетонные проезды и парковки
- проезды, площадки, пешеходные связи с плиточным покрытием
- озелененные территории
- газонная решетка
- плитка в газоне
- деревянный настил
- резиновое покрытие спортивных и детских площадок
- мытый песок детских площадок

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

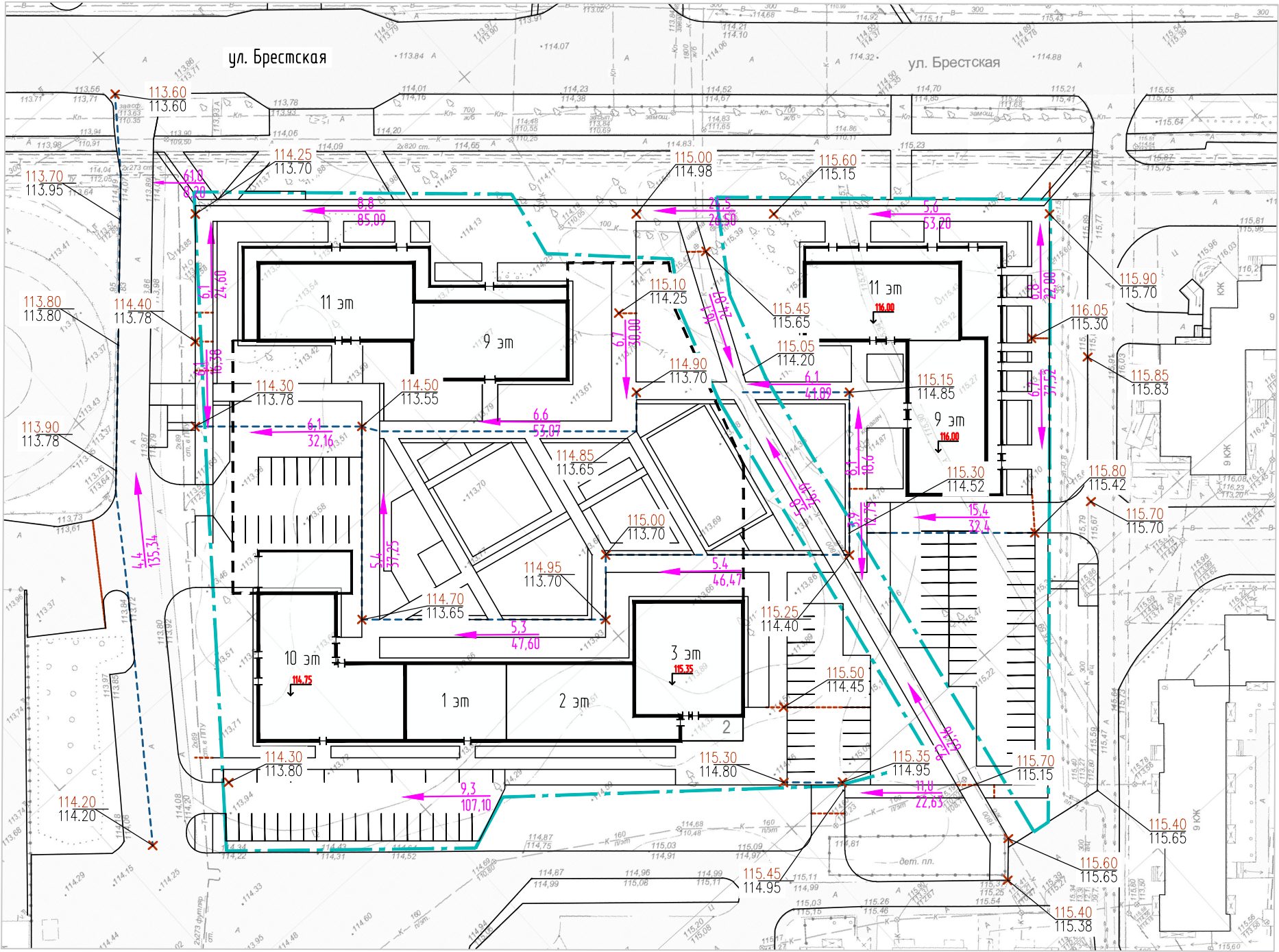
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	проект. (1 этап строительства)
2	Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, встроенно-пристроенной детской школой искусств и подземной автомобильной стоянкой	проект. (2 этап строительства)
ВП	Велопарковка	проект.
ПД1-ПД3	Площадка детская	проект.
ПМ1, ПМ2	Площадка для мусорных контейнеров	проект.
П01-П03	Площадка для тихого отдыха	проект.
П1	Парковка на 39 м/м	проект.
П2	Парковка на 26 м/м	проект.
П3	Парковка на 27 м/м	проект.
П4	Парковка на 24 м/м	проект.
ПС1-ПС3	Спортивная площадка	проект.



Существующие объекты капитального строительства, в том числе линейные объекты, объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам отсутствуют.

						276-2024-ППТ.ГЧ-2			
						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	N°Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (обоснование)	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Аликдєрова			11.06.25		П	3	
Разработал		Невзорова			11.06.25				
ГАП		Анацкая			11.06.25	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000			
Проверил		Дейлями			11.06.25				
Н.контроль		Нигматуллин			11.06.25				

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.
М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории в отношении которой разработан проект планировки территории
- граница водораздела
- граница водосбора
- уклоноуказатель
- проектные (красные) отметки планировки - вверху
фактические отметки рельефа местности - внизу

- Красные отметки (планировочные) даны по верху дорожных покрытий.
- Размеры и отметки даны в метрах.
- Вверху уклоноуказателя показан уклон в промилле, внизу - расстояние в метрах.

						276-2024-ППТ.ГЧ-2			
						Проект планировки и проект межевания незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114:002:4:673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области			
Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (обоснование)	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Деяями			14.04.25		П	4	
ГАП		Анацкая			14.04.25	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000			
Проверил		Деяями			14.04.25				
Н.контроль		Нигматуллин			14.04.25				