



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ  
ПРОСПЕКТОМ ГАГАРИНА, УЛИЦЕЙ ВОСТОЧНОЙ, УЛИЦЕЙ 5 ПРОЕЗД,  
УЛИЦЕЙ АЛТАЙСКОЙ, ПЛОЩАДЬЮ 6,78 ГА**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Раздел 2. Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории**

**259-2023-ППТ**

**Том 1**

**2023**

ООО "ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "АРХИТЕК"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ  
ПРОСПЕКТОМ ГАГАРИНА, УЛИЦЕЙ ВОСТОЧНОЙ, УЛИЦЕЙ 5 ПРОЕЗД,  
УЛИЦЕЙ АЛТАЙСКОЙ, ПЛОЩАДЬЮ 6,78 ГА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 2. Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории

259-2023-ППТ

Том 1

Директор  
Главный архитектор проекта  
Главный инженер проекта

А.Р. Ибрагимов  
А.Н. Стручков  
Г.М. Нигматуллин

2023

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

## Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Том 1</b>	<b>259-2023-ППТ</b>	<b>Проект планировки территории</b>	
	<b>Раздел 1</b>	<b>Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории</b>	
	259-2023-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть	
	259-2023-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	<b>Раздел 2</b>	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>	
	259-2023-ППТ.ТЧ-2	Текстовая часть	
	259-2023-ППТ.ГЧ-2	Графическая часть	
<b>Том 2</b>	<b>259-2023-ПМТ</b>	<b>Проект межевания территории</b>	
	<b>Раздел 1</b>	<b>Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории</b>	
	259-2023-ПМТ.ТЧ	Текстовая часть	
	259-2023-ПМТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	<b>Раздел 2</b>	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
	259-2023-ПМТ.ГЧ-2	Графическая часть	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

259-2022-ППТ и ПМТ.СП

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Дейлями				24.06.23
Проверил	Стручков				24.06.23
Н.контроль	Нигматуллин				24.06.23
ГИП	Нигматуллин				24.06.23

Состав проектной  
документации

Стадия      Лист      Листов

1      1



**АРХИТЕК**  
проектная мастерская

## Содержание

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

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



Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259-2023-ППТ.С-2			2

Обозначение	Наименование	Примечание
	7) Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти	л. 20-21
	8) Иные материалы для обоснования положений по планировке территории	л. 21-23
Приложение	Письмо №05-07/60 от 21.06.2023 от директора СОШ № 64	
259-2023-ППТ.ГЧ-2	Графическая часть, в составе	
	Схема планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	л. 1
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов	л. 2
	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов и объектов, подлежащих сносу.	л. 3
	Объемно-пространственное решение застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	л. 4
	Схема вертикальной планировки территории	л. 5

## Введение

Документация по обоснованию планировки территории, ограниченной, проспектом Гагарина, улицей Восточной, улицей 5-й проезд и улицей Алтайской площадью 6,78 га в г. Оренбурге, является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.



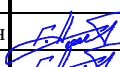


Выполнение работ по подготовке документации осуществляется на основании:

- договора № 05-05/1 от 28.04.2023 года о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,98 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5 проезд, ул. Восточной в г. Оренбурге Оренбургской области, заключенного между министерством архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области и ООО «Специализированный застройщик «Результат»;

- договора № 01/23 от 01.06.2023 года, заключенного между ООО «Специализированный застройщик «Результат» и ООО «Проектная мастерская «АРХИТЕК» на разработку проектных работ по объекту: «Комплекс жилых домов «Европа-Азия» со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный проспектом Гагарина, ул.Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной»;

- выписки из единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 от 06.06.2023 года. Правообладатель – муниципальное образование «город Оренбург»;

- договора аренды №23/л-66юр от 19.05.2023, заключенного между ООО «Специализированный застройщик «Результат» и Департаментом

						259-2023-ППТ.ТЧ-2			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Дейлями				24.06.23			1	23
Проверил	Стручков				24.06.23				
Н.контроль	Нигматуллин				24.06.23				
ГИП	Нигматуллин				24.06.23				
							 <b>АРХИТЕК</b> проектная мастерская		

градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга;

- топографической съемки, выполненной ООО «ГеоМарк» в местной системе координат МСК-56 в масштабе 1:500 от 17.05.2023 г. на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0000000:39552;

- технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации (26-02/23 - ИГИ), разработанного ООО «Фундаментстройпроект» от 20.06.2023 г;

- технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации 06.2023- ИГДИ, разработанного ООО «ГЕОМАРК» от 26.06.2023 г.

- технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации 06.2023-ИЭИ, разработанного ООО «ГЕОМАРК» от 27.06.2023 г.

Земельный участок для разработки проекта планировки территории, ограниченной, проспектом Гагарина, улицей Восточной, улицей 5-й проезд и улицей Алтайской расположен в Южном округе, в центральной части Ленинского района города Оренбурга.

Общая площадь земельного участка под разработку проекта планировки территории, расположенного в границах проектирования, ограниченного проспектом Гагарина, улицей Восточной, улицей 5-й проезд и улицей Алтайской составляет 67 806,5 кв.м, ориентировочно 6,78 га.

**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**

Инженерно-геологические изыскания для разработки проекта планировки территории на объекте «Комплексное развитие незастроенной территории общей

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

площадью 2,98 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной в г. Оренбурге Оренбургской области».

Намечаемое строительство относится к категории – архитектурно-строительное проектирование.

Стадия проектирования – проект планировки территории.

Этап инженерных изысканий – проект планировки территории.

Инженерно-геологические изыскания выполнялись с целью комплексного изучения инженерно-геологических условий территории проектируемого строительства, а так же получения необходимых и достаточных материалов для разработки обоснованных проектных решений.

Задачей инженерно-геологических изысканий является изучение геолого-литологического строения участка, гидрогеологических условий, распространения, характера и интенсивности проявления физико-геологических процессов и явлений, отрицательно влияющих на строительство и эксплуатацию проектируемых объектов, физико-механических свойств грунтов для оценки их несущей способности под нагрузкой, опасности от грунтовой коррозии к бетону, стальной арматуре железобетонных конструкций.

В составе инженерно-геологических изысканий для подготовки документов территориального планирования выполнены:

- сбор и обработка материалов и данных прошлых лет;
- рекогносцировочное обследование.

Сведения о хозяйственном освоении и использовании территории и техногенные нагрузки

Участок работ расположен в Южном округе г. Оренбурга.

Участок ранее был застроен, при разработке котлована возможно наличие старых фундаментов, погребов, выгребных ям и инженерных коммуникаций.

В период изысканий территория участка свободна от застройки.

Вблизи района проектируемого строительства зданий и сооружений выполнена застройка 1-17- этажными жилыми и административными зданиями

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

и сооружениями. Применяемые типы фундаментов при строительстве зданий и сооружений ленточные, столбчатые с нагрузками до 0,25 МПа, а также свайные. Накопленный опыт строительства подтверждает достаточную устойчивость грунтов в основании зданий и сооружений при допустимых нагрузках в соответствии с результатами изысканий. Сведения о деформации зданий и сооружений по грунтовым условиям отсутствуют.

#### Изученность района работ

Вблизи участка изысканий в 2015 году ООО «Фундаментстройпроект» проводили инженерно-геологические изыскания на объекте: «Двухэтажное торгово-офисное здание с подвалом по адресу пр-кт Гагарина, 40».

В геоморфологическом отношении участок расположен в пределах коренного склона долины р. Урал.

В период изысканий территория участка свободна от застройки.

В геологическом строении участка изысканий, до глубины 11,00 м, изученной скважинами, принимают участие: делювиальные верхнечетвертичные отложения, представленные суглинками, подстилаемые отложениями татарского яруса верхней перми, представленными аргиллитами. С поверхности данные отложения перекрыты насыпным грунтом, почвенно-растительным слоем, песчано-гравийной смесью и бетоном.

По результатам анализа пространственной изменчивости частных показателей свойств грунтов выделяется 2 инженерно-геологических элемента:

- ИГЭ №1 – Аргиллит очень низкой прочности (P2t);
- ИГЭ №2 – Аргиллит пониженной прочности (P2t).

Подземные воды на участке изысканий до глубины 11,0 м скважинами не вскрыты.

#### Рельеф с элементами геоморфологии

В геоморфологическом отношении участок расположен в пределах Восточно-Европейской равнины, в долине реки Урал и приурочен к ее коренному склону.

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В орографическом отношении участок относится к Предуральскому Сырту. Рельеф изучаемой территории равнинный плоский. На территории участка изысканий почвенно-растительный слой, вследствие освоения и перепланировки территории, в естественном состоянии не сохранился, территория спланирована насыпным грунтом.

Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 104,80 до 107,97 м. Относительное превышение составляет 3,17 м.

#### Гидрография

Участок изысканий расположен в среднем течении реки Урал. По условиям водного режима р. Урал относится к степному Казахстанскому типу рек с резко выраженным преобладанием стока в весенний период и устойчивым ледоставом в зимний. Питание происходит, в основном, за счет талых снеговых вод и незначительная часть – за счет дренирования подземных вод.

Во внутригодовом разрезе режим данной реки характеризуется низкой летне-осенней меженью. Осадки в виде дождя существенной роли в питании р. Урал не играют. В зимний период она питается исключительно подземными водами.

Река Урал расположена на расстоянии 3,0 км. от исследуемого участка и не оказывает существенного влияния на гидрогеологические условия площадки изысканий. В пределах участка изысканий природные водотоки и водоемы отсутствуют.

#### Геологическое строение

В геологическом строении участка изысканий, до глубины 12,0 м, изученной скважинами, принимают участие: делювиальные верхнечетвертичные отложения, представленные суглинком, подстилаемые отложениями татарского яруса верхней перми, представленными песчаниками и аргиллитами. С поверхности данные отложения перекрыты почвенно-растительным слоем и насыпным грунтом.

#### Физико-механические свойства грунтов

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

По результатам анализа пространственной изменчивости частных показателей свойств грунтов, определенных лабораторными методами, с учетом данных о геологическом строении и литологических особенностях грунтов, в сфере воздействия данного объекта выделяется 7 инженерно-геологических элементов:

- ИГЭ №1 – суглинок легкий, слабопросадочный, твердый, непучинистый (dQIII);
- ИГЭ №2 – песчаник очень низкой прочности, средней плотности, сильновыветрелый (P2t);
- ИГЭ №3 – аргиллит очень низкой прочности, средней плотности, сильновыветрелый (P2t);
- ИГЭ №4 – песчаник низкой прочности, средней плотности, сильновыветрелый (P2t);
- ИГЭ №5 – аргиллит низкой прочности, средней плотности, сильновыветрелый (P2t);
- ИГЭ №6 – аргиллит пониженной прочности, средней плотности, сильновыветрелый (P2t);
- ИГЭ №7 – аргиллит малопрочный, средней плотности, сильновыветрелый (P2t).

При данных грунтовых условиях и глубине заложения подошвы фундамента до 4,00 м от планировочной отметки, несущими слоями будут являться ИГЭ №1 – суглинок просадочный, специфические свойства которого следует учитывать при проектировании, ИГЭ №2 – песчаник очень низкой прочности, ИГЭ №3 – аргиллит очень низкой прочности, ИГЭ №4 – песчаник низкой прочности, ИГЭ №5 – аргиллит низкой прочности, ИГЭ №7 – аргиллит малопрочный.

#### Гидрогеологические условия

Подземные воды на участке изысканий вскрыты скважинами №1,3,6,7,10,12-15,18-22 и приурочены к верхнепермским отложениям татарского

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

яруса. Водовмещающими породами являются песчаники и прослои песчаников в аргиллитах, мощностью до 20см.

Горизонт является первым от поверхности и ограничен в кровле зоной аэрации. Зона аэрации сложена слабоводопроницаемыми суглинками и песчаниками. Мощность зоны аэрации претерпевает сезонные изменения, увеличиваясь в осенне-зимнее время и уменьшаясь в весенне-летнее.

В подошве горизонта залегают пермские отложения, представленные аргиллитом и являются водоупором. Установившийся уровень подземных вод, на момент производства изысканий отмечается на глубине 4,0-9,1 м от поверхности земли, что соответствует абсолютным отметкам 103,68-97,31 м.

Появившийся уровень подземных вод, на момент производства изысканий отмечается на глубине 4,1-9,6 м от поверхности земли, что соответствует абсолютным отметкам 103,48-97,21 м.

Воды порово-трещинного типа, безнапорные.

Питание подземных вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков в периоды снеготаяния и летне-осенних дождей, постоянных и аварийных утечек из коммуникаций, а также путем подтока подземных вод из водоносных горизонтов, залегающих гипсометрически выше и ниже.

#### Геологические и инженерно-геологические процессы

К неблагоприятным инженерно-геологическим процессам и явлениям на участке изысканий относятся: возможность замачивания грунтов основания подземными водами типа «верховодка», а также распространение просадочных грунтов.

Грунты в зоне сезонного промерзания относятся к непучинистым.

Нормативная глубина сезонного промерзания суглинка – 1,51 м, песчаника и аргиллита – 2,24 м.

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Карстовых проявлений на площадке изысканий и прилегающих территорий в рельефе не отмечается.

Район работ, согласно сейсмическому районированию территории РФ по приложению А СП 14.13330.2018 и картам общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-2015, относится к асейсмической области, т.е. области, где землетрясения не происходят или являются редчайшими исключениями, фоновая сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64, при средних грунтовых условиях, по карте ОСР-2015-В (5%) отсутствует.

Участок по подтопляемости относится к типу II-Б1 - потенциально подтопляемой в результате техногенных аварий и катастроф.

#### Климатическая характеристика

Наиболее близко расположенной и репрезентативной к участку работ, является метеостанция Оренбург, которая принимается опорной для данной территории и приведена в СП 131.13330.2020 «Строительная климатология».

Климат района – континентальный с холодной зимой и жарким сухим летом, недостаточным и неустойчивым атмосферным увлажнением. Район принадлежит к зоне IIIВ климатического районирования для строительства.

На рассматриваемой территории сформирован ярко выраженный континентальный тип климата, характеризующийся резкими перепадами температур воздуха как в течение суток, так и между теплым и холодным периодами года, а также недостаточной увлажненностью территории (IIА климатическая зона согласно СП 131.13330.2018 «Строительная климатология»).

В зимнее время на территории преобладает интенсивная циклоническая деятельность, сопровождаемая усилением западного переноса воздушных масс. Весной имеют место меридиональные переносы, способствующие обмену воздушных масс между севером и югом, что вызывает как интенсивное таяние снега, так и типичные для весны возвраты холодов. Летом погода формируется в

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

основном за счет трансформации воздушных масс в антициклонах, чему способствует большой приток солнечной энергии.

Лето жаркое и засушливое: пять месяцев в году средняя дневная температура превышает 15 °С. Зима умеренно холодная, максимальный снежный покров наблюдается в феврале (23 см). Количество ясных, облачных и пасмурных дней в году — 157, 176 и 32 соответственно.

Температура сильно колеблется в зависимости от времени суток и направления ветра.

Летом возможен взлёт температуры до 40°С, или падение до 5°С. Осень наступает рано, и случается это приблизительно во второй половине сентября, а зима наступает приблизительно началу ноября. Весна наступает к концу марта, но весной погода неустойчивая, и даже в конце мая возможен возврат холодов. Зимой погода колеблется от небольших морозов до сильных холодов, иногда бывают слабые оттепели или суровые холода до –40°С.

Среднегодовые климатические показатели м/с Оренбург:

- среднегодовая температура— +5,0 °С,
- среднегодовая скорость ветра — 3,9 м/с,
- среднегодовая влажность воздуха — 68%.

В районе работ на высотах 300 м и 400 м толщина стенки гололеда составляет, соответственно, 45 мм и 60 мм. В районе изысканий, в среднем, за год отмечается 26 дней с грозой, из них 7-8 – в июне-июле, когда грозовая деятельность достигает наибольшего развития. Чаше грозы продолжаются 1-2 часа (средняя продолжительность – 1.7 часа), изредка могут длиться до 7 часов и более. Грозы отмечаются, преимущественно, во второй половине дня.

Утренние грозы – редки и непродолжительны.

Туманы, наблюдающиеся, в среднем, 17 дней в году, наиболее часты, длительны и устойчивы в холодное время года. Суммарная продолжительность туманов колеблется от 50 до 200 часов при средней – 100-120 часов, из них 80-100 часов приходится на зимние и лишь 15-20 часов – на летние месяцы.

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Средняя продолжительность отдельного тумана – 4-6 часов. В редких случаях туманы длятся непрерывно несколько суток.

### Инженерно-экологические изыскания

Основная цель проведения изысканий – комплексная оценка современного состояния и прогноз возможных изменений окружающей среды под влиянием антропогенной нагрузки с целью предотвращения, минимизации или ликвидации вредных и нежелательных экологических и связанных с ними социальных, экономических и других последствий и сохранения оптимальных условий жизни населения при реализации намечаемой деятельности.

В результате проведенных работ было установлено следующее. Современное санитарно-гигиеническое состояние воздушного бассейна на рассматриваемой территории не вызывает опасений.

Загрязнителем, имеющим на момент исследования наибольшую концентрацию в атмосферном воздухе, являлся оксид углерода (до 62 % ПДК).

Результаты проведенного обследования свидетельствуют, что уровень загрязнения атмосферы рассматриваемой территории невысокий. По совокупности природно-климатических показателей и уровня антропогенной и техногенной нагрузки экологическая обстановка рассматриваемой территории не препятствует проведению проектируемых работ на рассматриваемой территории.

Площадка изысканий расположена на значительном удалении от водотоков и водоёмов (более 2,5 км). Подземные воды на исследуемом участке работ на момент проведения изысканий (май 2023 года) до глубины 8,0 метров не вскрыты.

Исследования показали: содержание всех определяемых компонентов не превышают ПДК (или ОДК для суглинков), содержание нефтепродуктов в почвах не превышает допустимого уровня загрязнения почв нефтепродуктами

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

(1000 мг/кг почвы). Превышений гигиенических норм по микробиологическим и паразитологическим показателям не наблюдается.

Анализируя весь комплекс проведённых исследований можно сделать вывод, что экологическое состояние почв территории, в основном, отвечает требованиям СанПиН 2.1.3684-21, зафиксированные показатели типичны для исследуемых почв.

Проектируемая деятельность предусмотрена на территории земельного участка, находящегося в черте города, категория земель «земли населённых пунктов». Биологическая рекультивация не предусматривается.

В данном разделе представляется предварительный прогноз возможных изменений состояния окружающей среды проведённый на стадии проведения инженерно-экологических изысканий.

Условно можно выделить два основных вида хозяйственной деятельности, оказывающих воздействие на окружающую среду:

- период строительства проектируемых объектов;
- период эксплуатации проектируемых объектов.

Основными факторами развития возможных непрогнозируемых последствий строительства и эксплуатации объекта являются стихийные бедствия природного характера, а также аварийные ситуации, вызванные нарушением технологического режима.

Район строительства относится к IIIа климатическому; II-III ветровому; IV гололёдному, IV снеговому району.

По результатам проведённых исследований радиационная обстановка в районе предполагаемого строительства является благоприятной.

На основании проведенных исследований, учитывая полученные результаты опробования компонентов природной среды, радиационного обследования, геологических, гидрологических и гидрогеологических особенностей участка изысканий сделан прогноз возможных изменений окружающей природной среды и разработаны рекомендации по организации природоохранных мероприятий.

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Комплексное развитие территории направлено на раскрытие уникального потенциала и решение основных проблем района. После окончания строительства предусмотрена рекультивация прилегающей территории, поэтому растительный и флористический составы не претерпевают изменений. Само воздействие на почвенно-растительный покров будет временным, только на период строительства.

В непосредственной близости от проектируемого объекта особо охраняемые ценные природные комплексы (заповедники, заказники, памятники природы) отсутствуют.

Проведенный анализ современного состояния окружающей природной среды, представленный в настоящем отчете, не выявил экологических ограничений на ведение работ на исследованной территории.

Таким образом, территория реализации предполагаемого проекта не имеет ограничений для строительства по природной и техногенной составляющей, физическим факторам экологического риска.

Реализация проекта не нанесет существенного вреда растительным сообществам, животному миру района, населению, проживающему вблизи проектируемого объекта.

## **2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

В основу разработки проекта планировки территории, ограниченной проспектом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной, площадью 6,78 га в г. Оренбурге положена следующая законодательная и разрешительная документация:

- «Генеральный план города Оренбурга», утвержденный решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 № 674;
- «Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Оренбург», утвержденные приказом министерства

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 года № 36/70 од;

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с границами земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:39552. Правообладатель – муниципальное образование «город Оренбург».

Земельный участок под строительство находится в аренде на основании договора аренды №23/л-66юр от 19.05.2023, заключенного между ООО «Специализированный застройщик «Результат» и Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга.

На зону планируемого размещения объектов капитального строительства распространяется следующий регламент в соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ):

- «Ж-3» - зона среднеэтажной (5-8 этажей) и многоэтажной (9 этажей и выше) застройки домами многоквартирными;
- «Т-2» - зона городских автодорог и объектов обслуживания автотранспорта.

**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 значения в границах территории проектирования не планируется.

Параметры, местоположение и назначение объектов регионального значения, нормативы градостроительного проектирования и требования

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

градостроительных регламентов расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения не устанавливаются.

Параметры и назначение, по которым будет вестись проектирование и строительство жилых многоквартирных домов разной этажности, объединенных между собой единым стилобатом, соответствует Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Оренбург», утвержденным приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 года № 36/70 од, а также регламентам карты-схемы границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

Мероприятия по защите населения и территорий города Оренбурга от воздействия чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий разрабатываются органами местного самоуправления в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.1998 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», Постановления Правительства РФ от 30.12.2003 № 794 «О единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

Мероприятия по гражданской обороне разрабатываются органами государственной власти и органами местного самоуправления городского округа в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне».

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Согласно ответу главного управления МЧС России по Оренбургской области от 20.06.2023 № ИВ-166-7254 по запросу ООО «СЗ «Результат» о предоставлении исходных данных и требований для разработки перечня мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера проектной документации по планировке и территории ППТ и ПМТ по объекту «Комплекс жилых домов «Европа-Азия» со встроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр-том Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной, предоставлена следующая информация.

1. Проектируемый объект категорию по гражданской обороне не имеет.
2. Объект расположен на территории Оренбурга, отнесенного к группе по гражданской обороне. В соответствии с СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» объект находится в зоне возможных разрушений, вне зон возможного радиоактивного загрязнения, возможного катастрофического затопления.

При разработке ПМ ГОЧС отразить решения по предупреждению:

- возможных чрезвычайных ситуаций (пожар, взрыв и т.д.);
- решения, направленные на предупреждение развития аварий;
- создание резервов материальных средств для ликвидации последствий аварий на проектируемом объекте;
- обеспечение системами связи и оповещения о ЧС;
- обеспечение беспрепятственной эвакуации населения;
- обеспечение беспрепятственного ввода и передвижения на территории объекта сил и средств ликвидации ЧС.

Настоящий проект планировки территории предлагает планировочную 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

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



на чрезвычайный период, проведение мероприятий по охране территории и физической защите жителей.

Дорожно-уличная сеть на данной территории представляет единую систему с внешними существующими дорогами и обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению.

Противопожарные мероприятия предусматривают наличие пожарных гидрантов, пожарных резервуаров - обеспечение противопожарных проездов.

#### Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера

Значительную долю чрезвычайных ситуаций природного характера составляют ситуации, вызванные неблагоприятными метеорологическими явлениями (сильный ветер, оказывающий повышенную ветровую нагрузку; ливневые осадки; метели со снежными заносами и значительной ветровой нагрузкой; град, оказывающий ударную динамическую нагрузку; сильные морозы, приводящие к температурным деформациям ограждающих конструкций, замораживанию и разрушению коммуникаций; грозы с электрическими разрядами и др.).

### **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 ответу, полученному из департамента градостроительства и земельных отношений от 09.06.2023 № 01-24/4959-исх на запрос ООО «СЗ «Результат» о предоставлении сведений, необходимых для разработки проекта

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							16
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

«Комплекс жилых домов «Европа-Азия» со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр. Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной», получены сведения об отсутствии особо охраняемых природных территорий местного значения в районе планируемого размещения объекта.

Дополнительно получена информация, что в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:39522 частично расположена зона с особыми условиями использования территории - охранный зона КЛ 10 кВ от РП-48 ТП-100 (реестровый номер 56:44-6.2546), утвержденная постановлением Правительства РФ от № 160 от 24.02.2009 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Мусоросортировочный завод по адресу: г. Оренбург, ул. Автомобилистов, 23, и полигон ТКО ООО «ЭкоСпутник» расположены на земельных участках с кадастровыми номерами 56:44:0103001:739 и 56:44:0103001:379. Санитарно-защитная зона для данных объектов утверждена решением федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 17.03.2022 № 203-РС33, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», и расположена за границами рассматриваемой территории.

Оптимизация экологической обстановки при разработке документации по планировке территории достигается градостроительными методами за счет архитектурно-планировочной организации территории, её инженерного обустройства и благоустройства.

Проектом планировки предложены следующие основные мероприятия по охране окружающей среды:

- проведение мероприятий по предотвращению загрязнения окружающей среды;

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- организация системы озеленения;
- рекультивация и благоустройство нарушенных при строительстве земель;
- 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;

- при эксплуатации жилых помещений требуется проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

- выполнение мероприятий по благоустройству территории.

В планировочном решении максимально сохранены существующие зеленые насаждения и предусмотрена дополнительная посадка зеленых насаждений и озеленение газонов. Объем нового «зеленого» строительства позволит дополнить потребность в зеленых насаждениях.

Проектом планировки территории предусмотрены следующие мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории в весенне-летний период:

- организация уборки территорий от мусора, смета, снега, мытье проездов, пешеходных связей;
- организация сбора и удаление мусора;
- полив зеленых насаждений и газонов;
- организация и устройство систем водоотведения;
- размещение урн.

Уборка территории в осенне-зимний период предусматривает выполнение следующих видов работ:

- уборку и вывоз мусора, снега и льда, грязи, посыпку улиц песком с примесью хлоридов;
- тротуары рекомендуется посыпать сухим песком без хлоридов;
- снег подлежит вывозке.

Для сбора мусора на территории под строительство комплекса «Азия» предусмотрены две площадки под размещение мусоросборников, одна из которых предусмотрена с увеличением существующей площадки в районе пятиэтажного жилого дома на пересечении ул. Луговой и ул. 5-й проезд.

Для сбора мусора на территории под строительство комплекса «Европа» предусмотрено помещение в здании стилобата для временного хранения ТБО в контейнерах, которое называется мусоросборной (мусороприемной) камерой (СП 31.108-2002).

Вывоз отходов с территории квартала будет производиться спецтранспортом на полигон ТБО. Вывоз смета с территории производится по мере его образования совместно с бытовыми отходами.

Строительные отходы будут вывозиться по мере образования с площадок строительства на санкционированные места захоронения.

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

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.

## 6. Обоснование очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории и строительства, необходимая для реализации объекта «Комплекс жилых домов «Европа-Азия» со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге,

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							19
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

ограниченный пр. Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной» предусмотрена в 4 этапа строительства.

Строительство жилого комплекса «Азия» предусмотрено в 2 этапа (1-ый и 2-ой этапы), жилого комплекса «Европа» - в 2 этапа (3-ий и 4-ый этапы, в одну очередь).

Очередность планируемого развития территории обосновано тем, что данные объекты расположены на разных участках, в разных кварталах, а также значительным объемом работ.

При проектировании жилых домов, объединенных единым стилобатом в первых этажах каждого комплекса, предусмотрено размещение объектов торговли, обслуживания, иные общественные объекты, которые будут обеспечивать жизнедеятельность граждан, проживающих в данном и близлежащем кварталах.

На основании этого для жителей, проживающих на данной территории, проектным решением не предусмотрено дополнительное размещение объектов коммунальной, социальной инфраструктур, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

**7. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленная в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти**

Согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							20
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории разрабатывается в случаях:

- если проект планировки территории предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети, при условии размещения таких объектов и (или) выделения таких элементов на территории с рельефом, имеющим уклон более 8 процентов. В этом случае подготовка схемы осуществляется применительно к территории, в отношении которой подготавливается проект планировки.

Проектом определены продольные уклоны по всем улицам на участках проектируемой территории с обозначением проектных и существующих отметок в районе пересечения дорог, а также и проездов в районе въездов-выездов на территорию жилой и общественной застройки.

Проектом планировки территории предусмотрен сбор поверхностных вод на проезжей части в заниженном месте дороги по ул. 5-й проезд в районе территории между пятиэтажным многоквартирным жилым домом и проектируемой застройкой комплекса «Азия» с отводом поверхностных вод в существующую ливневую канализацию по пр-ту Гагарина.

## **8. Иные материалы для обоснования положений по планировке территории**

### Организация движения транспорта. Улично-дорожная сеть.

Движение общественного транспорта в границах проектирования осуществляется по пр-ту Гагарина. Изменений не планируется.

В границах проектирования сохраняется движение пешеходов и легкового автотранспорта и спецтехники.

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							21
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Преобразование улично-дорожной сети проектом планировки территории не предусматривается.

Предусмотрена реконструкция ул. 5-й проезд с расширением проезжей части до 6,0 м, устройство тротуара шириной 1,5 м с асфальтобетонным покрытием со стороны малоэтажной индивидуальной жилой застройки. С противоположной стороны проезжей части предусматриваются парковочные места для легкового транспорта.

Для решения проблемы по размещению личных автомобилей на проектируемой территории предусмотрено строительство трех подземных паркингов на общее количество 310 машино-мест.

В границах красных линий на территории существующей и проектируемой застройки запланировано размещение 191 парковочных места, в том числе со стороны ул. 5-й проезд 95 машино-мест.

#### Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с картой границ зон с особыми условиями использования территории ПЗЗ города Оренбурга проектируемая территория расположена в границах зон ограничения застройки IV и V подзон приаэродромной территории.

Согласно статье 105 Земельного кодекса «Виды зон с особыми условиями использования территорий» в границах проектирования существуют следующие зоны с особыми условиями использования:

- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;
- охранные зоны сетей водоснабжения и водоотведения;
- охранные зоны линий связи;
- охранные зоны сетей теплоснабжения;
- охранные зоны сетей газоснабжения;
- санитарно-защитные зоны от трансформаторных подстанций (ТП);
- санитарно-защитная зона от ГРПШ.

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
							22
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

### Объекты культурного наследия.

Согласно письму Инспекции государственной охраны объектов культурного наследия Оренбургской области № ОКЕ-20230530-12956600505-3 от 14.06.2023 года сведений о наличии объектов культурного наследия на территории с кадастровым номером 56:44:0000000:39522 сообщается следующее.

1. Объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного (в том числе археологического) наследия, отсутствуют.

2. Земельный участок расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

3. Информация о наличии проведенных историко-культурных исследованиях отсутствует.

4. Необходимость проведения государственной историко-культурной экспертизы не требуется.

						259-2023-ППТ.ТЧ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		23



Муниципальное общеобразовательное  
автономное учреждение

**«СРЕДНЯЯ  
ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ  
ШКОЛА № 64»**

ИНН 5610069429  
ОГРН 1025601025999

460021, г. Оренбург, проезд Майский, д. 8

Телефон: (3532) 43-15-29

e-mail: [64@orenschool.ru](mailto:64@orenschool.ru)

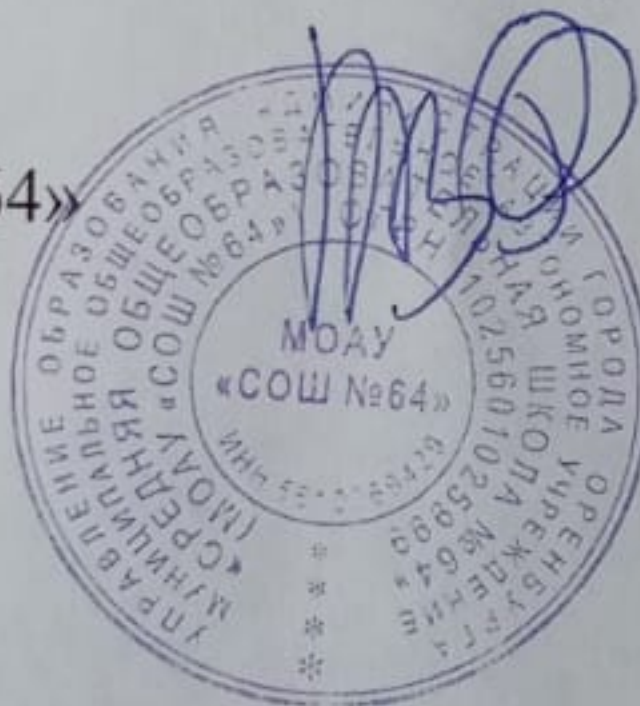
Директору  
ООО «СЗ «Результат»  
Клюквиной К.Е.

№ 05-07/60 от 21.06.2023 г.

Уважаемая Кристина Евгеньевна!

На Ваш запрос от 22.06.2023 МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №64» города Оренбурга подтверждает возможность дополнительного размещения 125 учащихся разных классов в период с 2025 по 2028 годы.

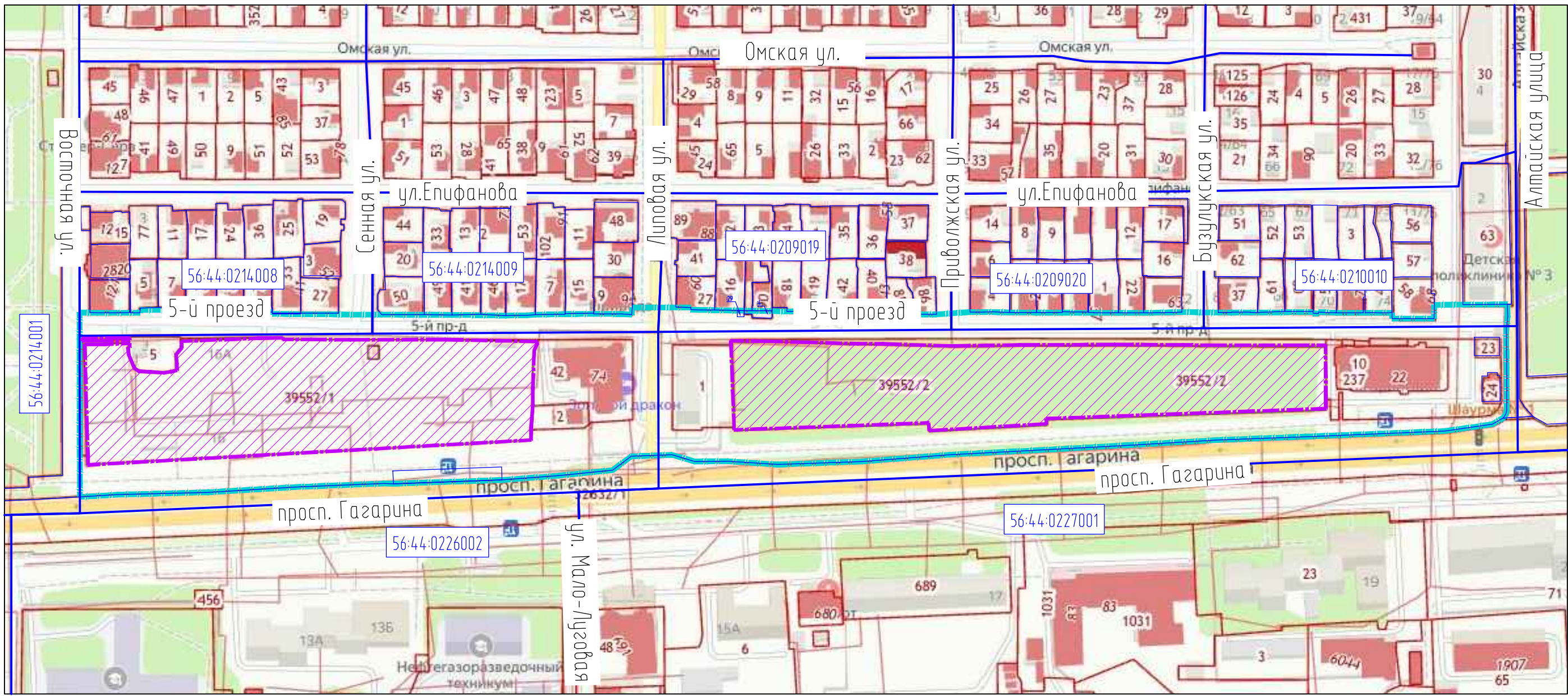
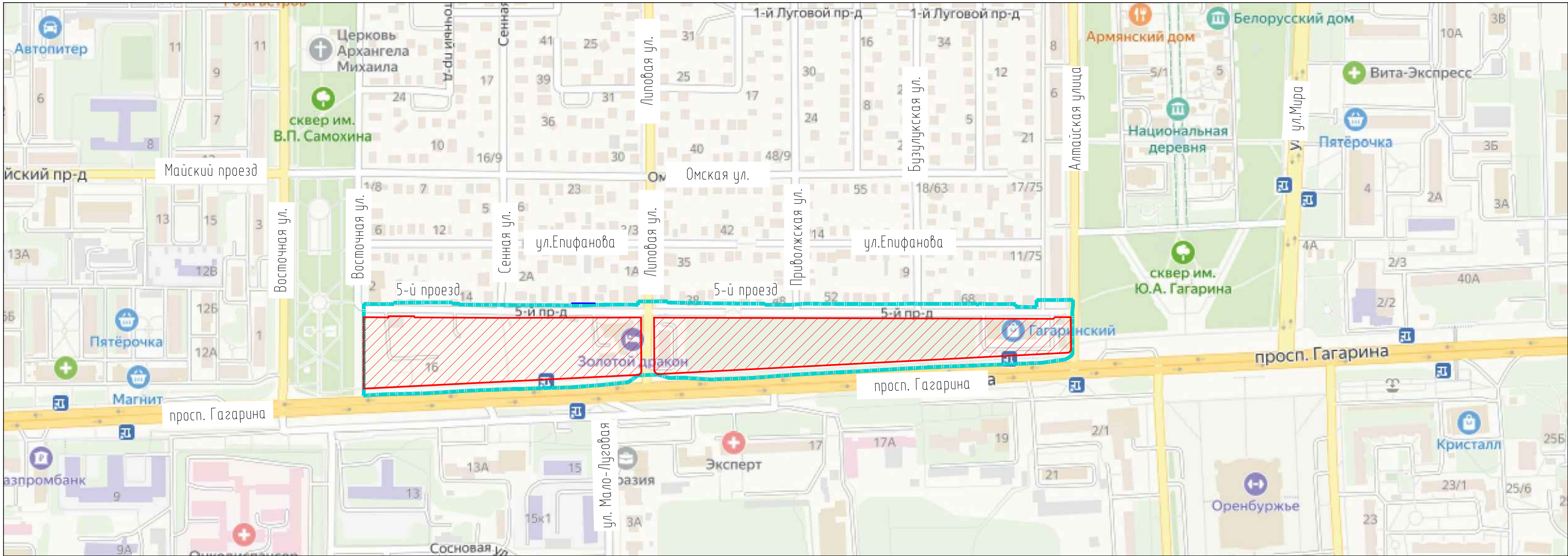
Директор МОАУ «СОШ № 64»



Редькин А.В.



Проект планировки территории  
(обоснование)  
Схема планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры

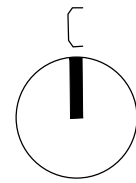


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

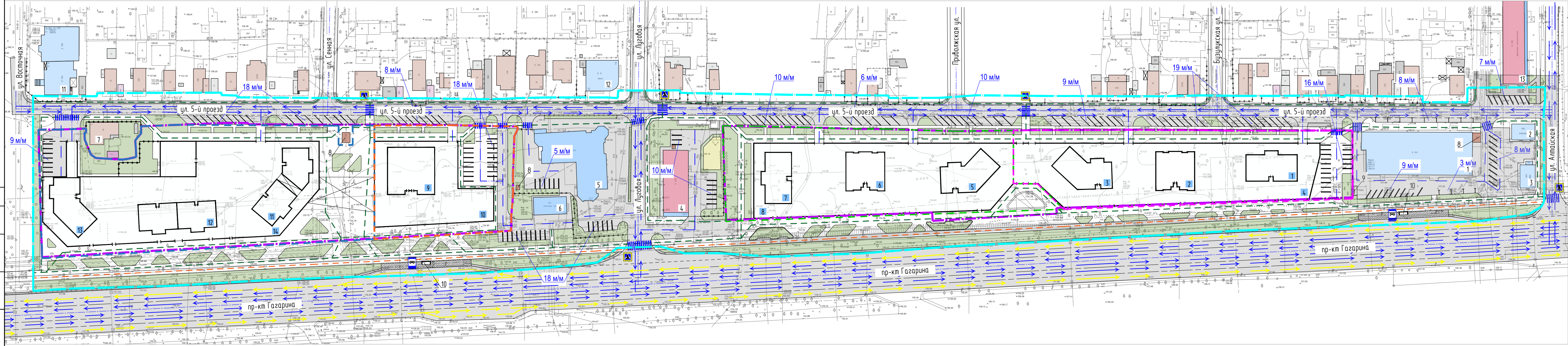
- граница разработки проекта планировки и межевания территории
- границы территории отвода под строительство
- граница кадастровых кварталов
- проектируемая территория в границах красных линий квартала
- номер кадастрового квартала

						259-2023-ППТ.ГЧ-2		
						Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Гагарина, улицей Восточной, улицей 5-й проезд, улицей Алтаевской площадью 6,78 га		
Изм.	Кол.	Лист	И.Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (обоснование)	Стадия	Лист
Разработал	Искакова	13.06.23				П	1	Листов
Г.А.П.	Стручков	13.06.23				Схема планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры		
Проверил	Деялими	13.06.23						
Н.контроль	Нигматуллин	13.06.23						
						АРХИТЕК		





ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (обоснование)  
Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница для разработки проекта планировки территории
- граница отвода земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 под строительство
- границы 1-го этапа строительства
- границы 2-го этапа строительства

- границы 3-го этапа строительства
- границы 4-го этапа строительства
- 1 — проектируемые многоквартирные жилые дома переменной этажности с помещениями общественного назначения
- территория подземного паркинга (проект)

- 1 — существующие здания общественного назначения (административные, торговые, офисные и т.д.)
- 4 — существующий многоквартирный жилой дом средней этажности с общественными помещениями
- сущ. индивидуальные жилые дома
- существующие объекты инженерной инфраструктуры

- сущ. хозяйственно-бытовые постройки (капитальные, некапитальные)
- городские дороги, проезды с асфальтобетонным покрытием
- остановка общественного транспорта
- парковочные места, расположенные перпендикулярно или под углом к проезду

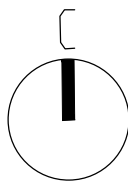
- пешеходные переходы
- остановка общественного транспорта
- направление движения общественного транспорта

- направление движения автомобильного транспорта
- движение пешеходных потоков
- велосодорожка

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

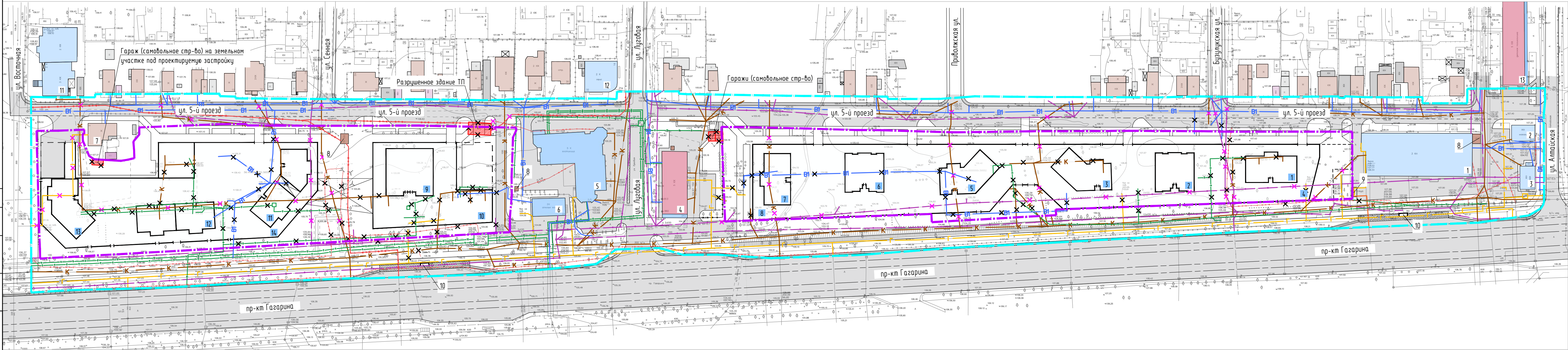
Номер на плане	Наименование	Примечание
Существующая застройка в границах разработки ППТ и ПМТ		
1	Трехэтажное здание ГУМ "Гагаринский" с размещением помещений общественного назначения	
2	Одноэтажное некапитальное здание магазина	
3	Одноэтажное некапитальное здание кафе	
4	Пятиэтажный многоквартирный жилой дом с общественными помещениями на первом этаже	
5	Пятиэтажное здание гостиничного комплекса "Золотой дракон"	
6	Двухэтажное административное здание с магазином	
7	Одноэтажный двухквартирный жилой дом индивидуальной застройки	
8	Здание трансформаторной подстанции (ТП)	
9	Газораспределительный шкаф (ГРПШ)	
10	Остановочный павильон пассажирского транспорта	
Существующая общественная застройка вне границ разработки ППТ и ПМТ		
11	Двухэтажное здание "Свадебный центр"	
12	Трехэтажное офисное здание	
13	Многokвартирный жилой дом (5 этажей) с помещениями детской поликлиники №5 на первом этаже	
Проектируемая застройка (1 этап строительства)		
1	Жилая секция 1/1 - 10 этажей	
2	Жилая секция 1/2 - 12 этажей	
3	Жилая секция 1/3 - 14 этажей	
4	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и одноуровневой подземной автомобильной стоянкой на 89 м/м	
Проектируемая застройка (2 этап строительства)		
5	Жилая секция 1/4 - 13 этажей	
6	Жилая секция 1/5 - 11 этажей	
7	Жилая секция 1/6 - 8 этажей	
8	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и одноуровневой подземной автомобильной стоянкой на 79 м/м	
Проектируемая застройка (3 этап строительства)		
9	Жилая секция 2/1 - 11 этажей	
10	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и одноуровневой подземной автомобильной стоянкой на 47 м/м	
Проектируемая застройка (4 этап строительства)		
11	Жилая секция 2/2 - 11-12 этажей	
12	Жилая секция 2/3 - 15 этажей	
13	Жилая секция 2/4 - 13 этажей	
14	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с пристроенным детским садом и одноуровневой подземной автомобильной стоянкой на 95 м/м	





ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (обоснование)

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница для разработки проекта планировки территории		территория подземного паркинга (проект.)		сущ. индивидуальные жилые дома		городские дороги, проезды с асфальтобетонным покрытием		сущ. сети канализации		сущ. сети электроснабжения		демонтажные существующие сооружения
	граница отвода земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000-39552 под строительство проектируемых многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения		существующие здания общественного назначения (административные, торговые, офисные и т.д.)		существующие объекты инженерной инфраструктуры		остановка общественного транспорта		сущ. сети теплоснабжения		сущ. сети связи		демонтаж инженерных сетей
	проектируемые многоквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения		существующий многоквартирный жилой дом средней этажности с общественными помещениями		сущ. хозяйственно-бытовые постройки (капитальные, некапитальные)		сущ. сети водоснабжения		сущ. сеть газопровода		сущ. сети линейной канализации		перенос инженерных сетей

- Недействующие инженерные сети, попадающие в зону строительства, подлежат демонтажу.
- Действующие сети, попадающие в зону строительства, подлежат переносу.
- Теплосеть в районе пятиэтажного многоквартирного жилого дома выполнить в подземном исполнении.

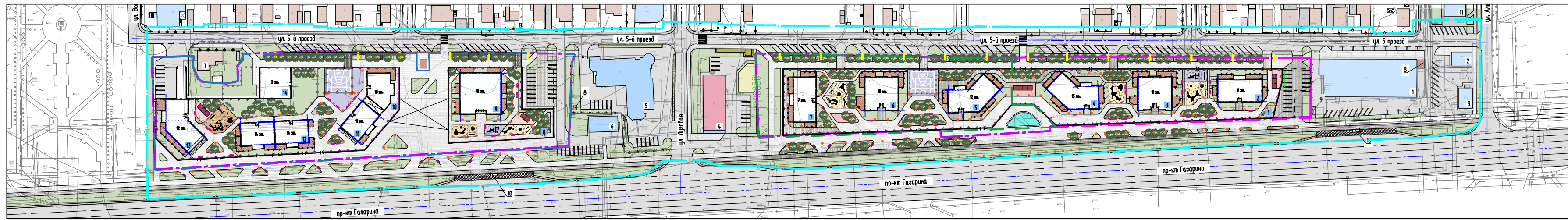
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
Существующая застройка в границах разработки ППТ и ПМТ		
1	Трехэтажное здание ГУМ "Гагаринский" с размещением помещений общественного назначения	
2	Одноэтажное некапитальное здание магазина	
3	Одноэтажное некапитальное здание кафе	
4	Пятиэтажный многоквартирный жилой дом с общественными помещениями на первом этаже	
5	Пятиэтажное здание гостиничного комплекса "Золотой дракон"	
6	Двухэтажное административное здание с магазином	
7	Одноэтажный двухквартирный жилой дом индивидуальной застройки	
8	Здание трансформаторной подстанции (ТП)	
9	Газораспределительный шкаф (ГРПШ)	
10	Остановочный павильон пассажирского транспорта	
Существующая общественная застройка вне границ разработки ППТ и ПМТ		
11	Двухэтажное здание "Свадебный центр"	
12	Трехэтажное офисное здание	
13	Многосекционный жилой дом (5 этажей) с помещениями детской поликлиники №5 на первом этаже	
Проектируемая застройка (1 этап строительства)		
1	Жилая секция 1/1 - 10 этажей	
2	Жилая секция 1/2 - 12 этажей	
3	Жилая секция 1/3 - 14 этажей	
4	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и одноуровневой подземной автомобильной стоянкой на 89 м/м	
Проектируемая застройка (2 этап строительства)		
5	Жилая секция 1/4 - 13 этажей	
6	Жилая секция 1/5 - 11 этажей	
7	Жилая секция 1/6 - 8 этажей	
8	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и одноуровневой подземной автомобильной стоянкой на 79 м/м	
Проектируемая застройка (3 этап строительства)		
9	Жилая секция 2/1 - 11 этажей	
10	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и одноуровневой подземной автомобильной стоянкой на 47 м/м	
Проектируемая застройка (4 этап строительства)		
11	Жилая секция 2/2 - 11-12 этажей	
12	Жилая секция 2/3 - 15 этажей	
13	Жилая секция 2/4 - 13 этажей	
14	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с пристроенным детским садом и одноуровневой подземной автомобильной стоянкой на 95 м/м	



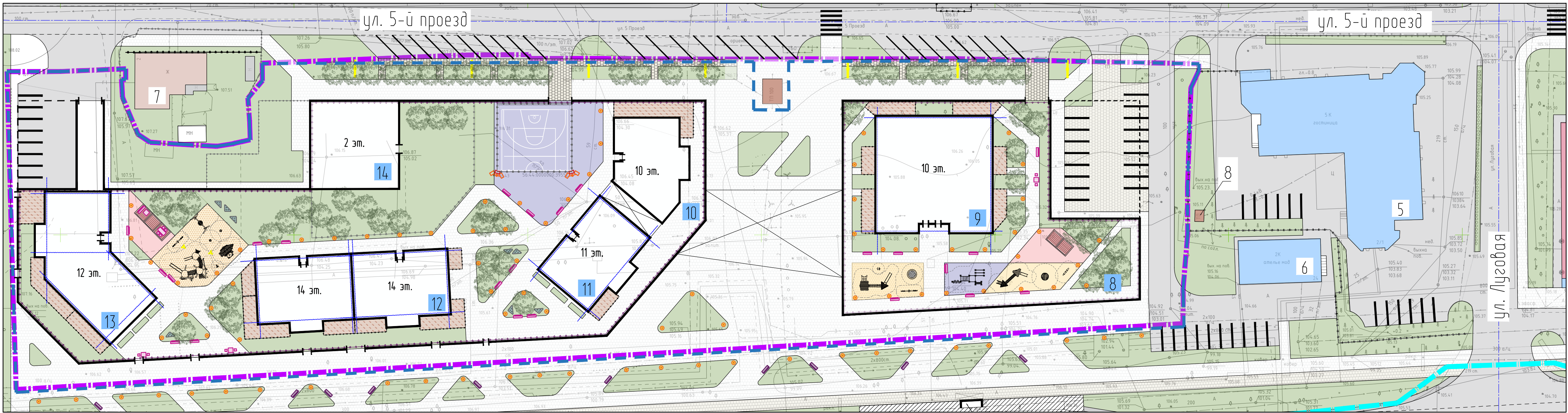
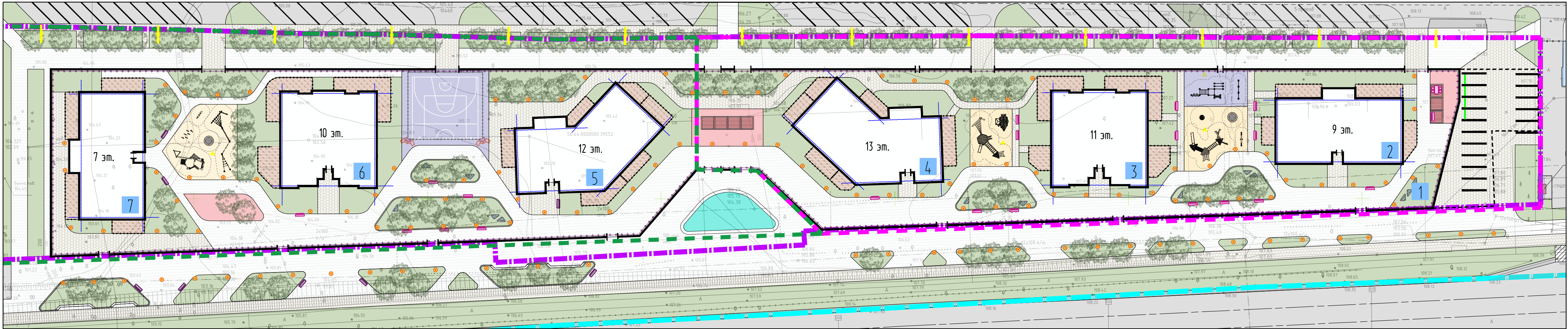
КОМПЛЕКС "АЗИЯ"

КОМПЛЕКС "ЕВРОПА"



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
(обоснование)

Объемно-пространственное решение застройки территории в соответствии с проектом планировки территории



Общий вид со стороны пр-та Гагарина



Вид на комплекс "Европа" со стороны пр-та Гагарина



Вид на комплекс "Азия" со стороны пр-та Гагарина








Вид с ул. 5-ый проезд на на комплекс "Европа" со зданием детского сада

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

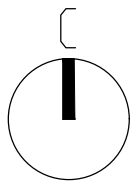
Номер на плане	Наименование	Примечание
Проектируемая застройка (1 и 2 этапы строительства)		
1	Одноэтажное здание с торгово-офисными помещениями и подземным паркингом на 14,7 машино-мест	
2	Многоквартирный жилой дом (9 этажей)	
3	Многоквартирный жилой дом (11 этажей)	
4	Многоквартирный жилой дом (13 этажей)	
5	Многоквартирный жилой дом (12 этажей)	
6	Многоквартирный жилой дом (10 этажей)	
7	Многоквартирный жилой дом (7 этажей)	
Проектируемая застройка (3 этап строительства)		
8	Одноэтажное здание с торгово-офисными помещениями и подземным паркингом на 4,9 машино-мест	
9	Многоквартирный жилой дом (10 этажей)	
10	Одноэтажное здание с торгово-офисными помещениями и подземным паркингом на 9,5 машино-мест	
11	Многоквартирный двухсекционный жилой дом переменной этажности (10-11 этажей)	
12	Многоквартирный двухсекционный жилой дом (14 этажей)	
13	Многоквартирный жилой дом (12 этажей)	
14	Детский сад на 80 мест	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница для разработки проекта планировки территории
	граница отвода земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 под строительство
	граница 1 этапа
	граница 2 этапа
	граница 3 этапа
	проектируемые многоэтажные жилые дома переменной этажностью (8-14 этажей) с помещениями общественного назначения
	территория подземного паркинга (проект.)
	существующие здания общественного назначения (административные, торговые, офисные и т.п.)
	существующий многоквартирный жилой дом средней этажности с общественными помещениями
	городские дороги, проезды с асфальтобетонным покрытием
	площадки для тихого отдыха
	детские площадки
	спортивные площадки
	проезды, площадки, пешеходные связи с плиточным покрытием
	озелененные территории
	остановка общественного транспорта

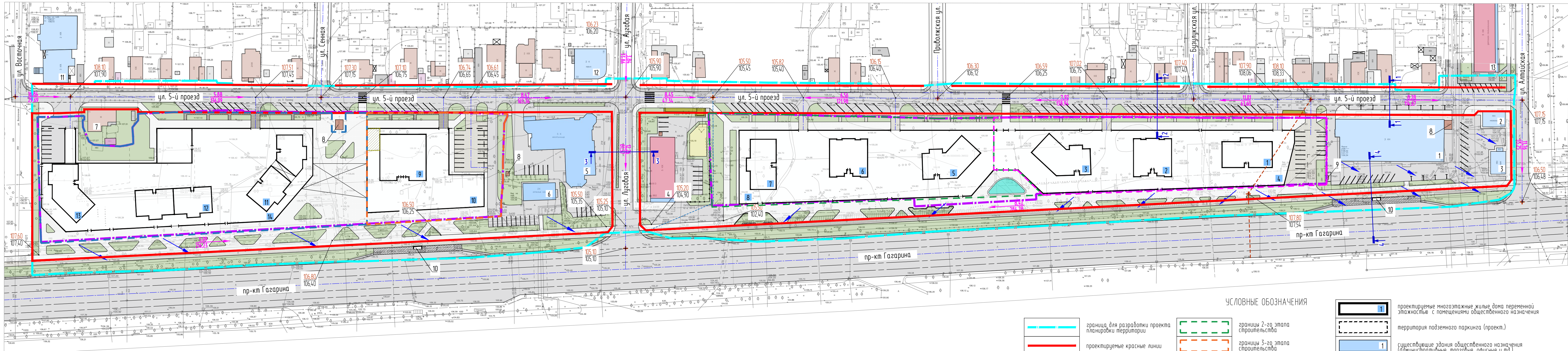
					259-2023-ППТ.ГЧ-2		
					Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Гагарина, улицей Восточной, улицей 5-й проезд, улицей Алтайской площадью 6,78 га		
Изм.	Кол.	Лист № Док.	Подпись	Дата		Стация	Лист
Разработал		Алижберова		27.06.23			
Г.АП		Стрижков		27.06.23			
Проверил		Деяли		27.06.23		П	4
Н.Контроль		Низамутуллин		27.06.23	Объемно-пространственное решение застройки территории в соответствии с проектом планировки территории		
					 <b>АРХИТЕК</b> ПРЕДПРИЯТИЕ НАУЧНО-ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬСКО-СТРОИТЕЛЬНО-МОНТОРСКОЕ		





ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
(обоснование)

Схема вертикальной планировки территории М1:1000



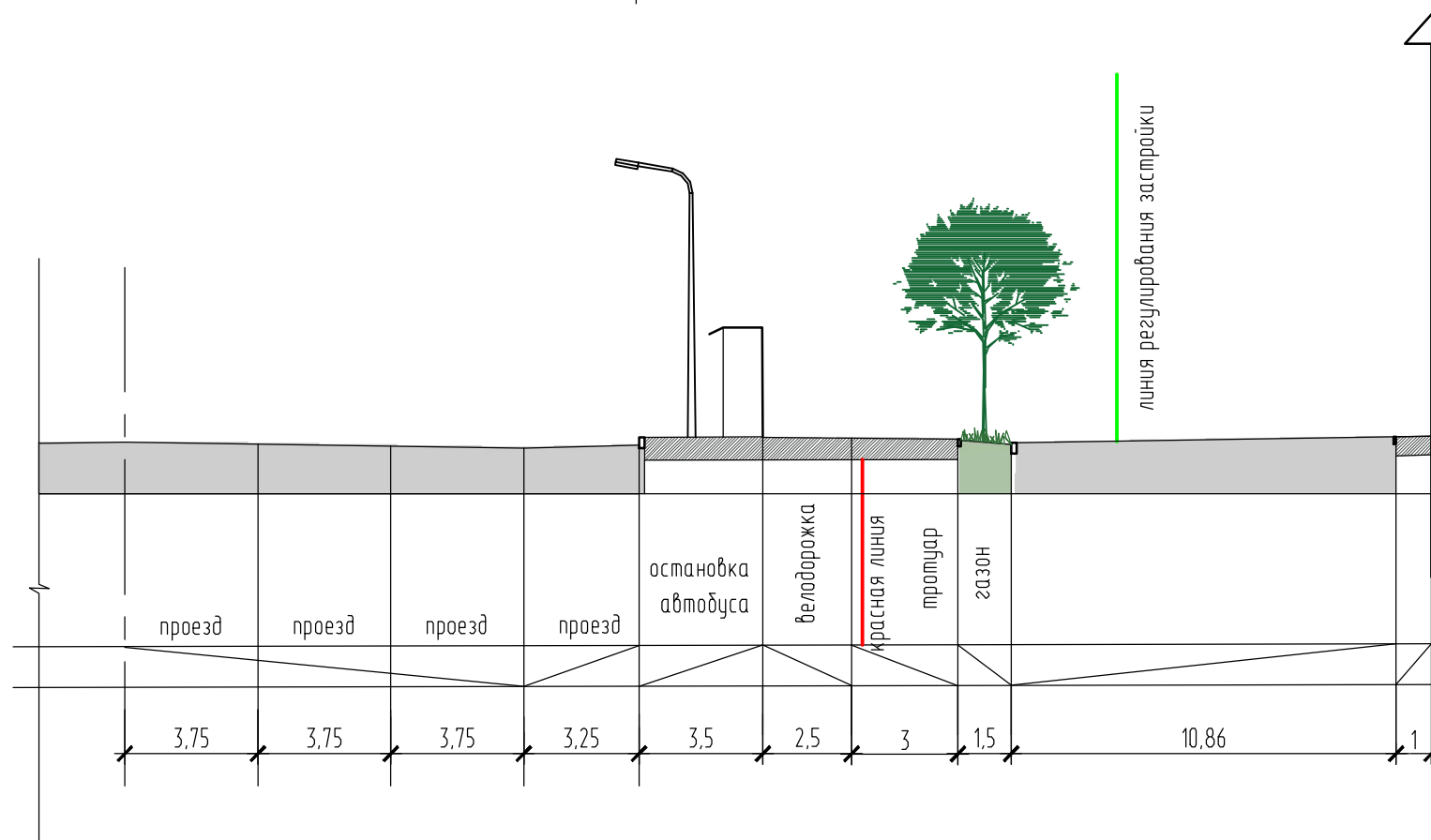
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница для разработки проекта планировки территории
- проектируемые красные линии
- границы 1-го этапа строительства
- границы 2-го этапа строительства
- границы 3-го этапа строительства
- границы 4-го этапа строительства

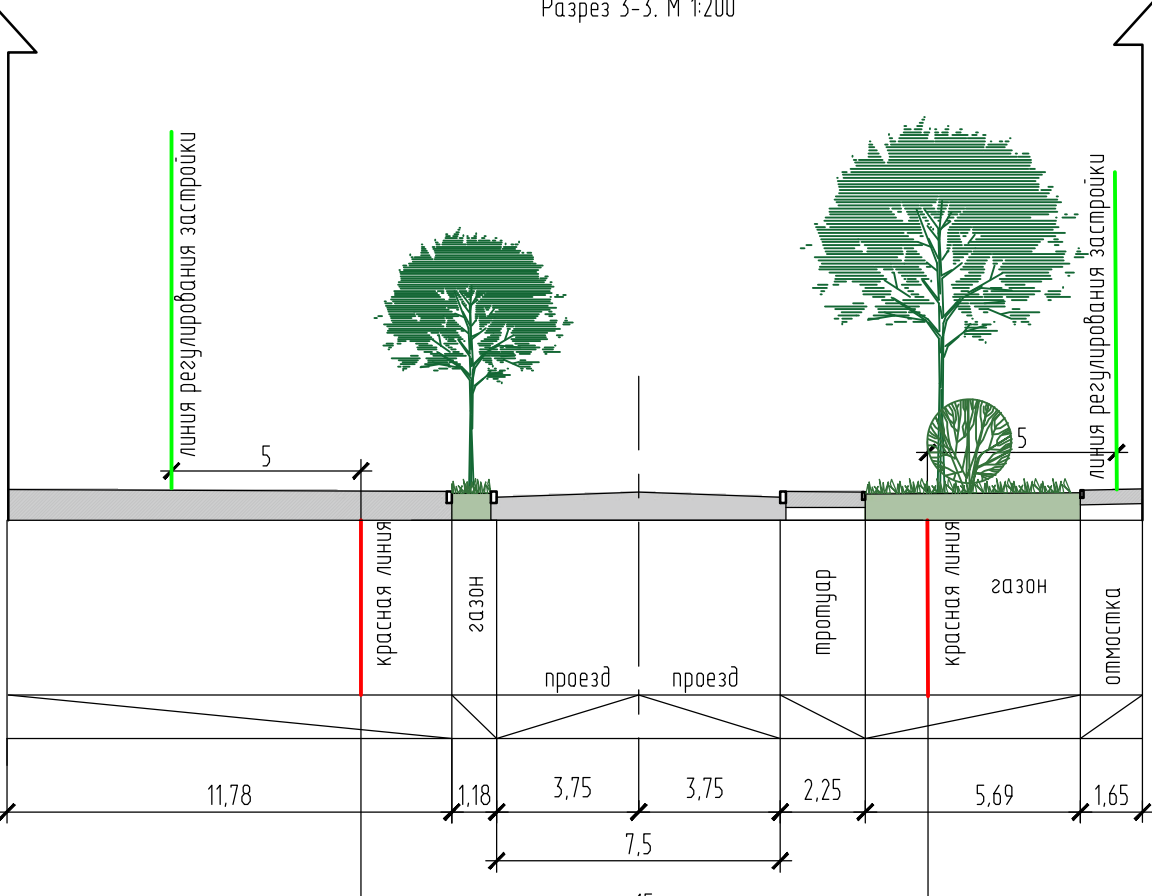
- 1 — проектируемые многоквартирные жилые дома переменной этажности с помещениями общественного назначения
- 1 — территория подземного паркинга (проект)
- 1 — существующие здания общественного назначения (административные, торговые, офисные и т.п.)
- 4 — существующий многоквартирный жилой дом средней этажности с общественными помещениями
- сущ. индивидуальные жилые дома
- существующие объекты инженерной инфраструктуры
- сущ. хозяйственно-бытовые постройки (капитальные, некапитальные, металлические)
- городские дороги, проезды с асфальтобетонным покрытием
- проезды, площадки, пешеходные связи с плиточным покрытием
- остановка общественного транспорта
- фонтан
- ось дороги, проездов
- уклоноуказатель
- направление уклона рельефа
- линия водораздела
- линия водосбора
- проектные (красные) отметки планировки - вверху фактические отметки рельефа местности - внизу
- площадка под мусороборкни
- мусороборкни камера в помещении столовата

ПОПЕРЕЧНЫЕ ПРОФИЛИ УЛИЦ

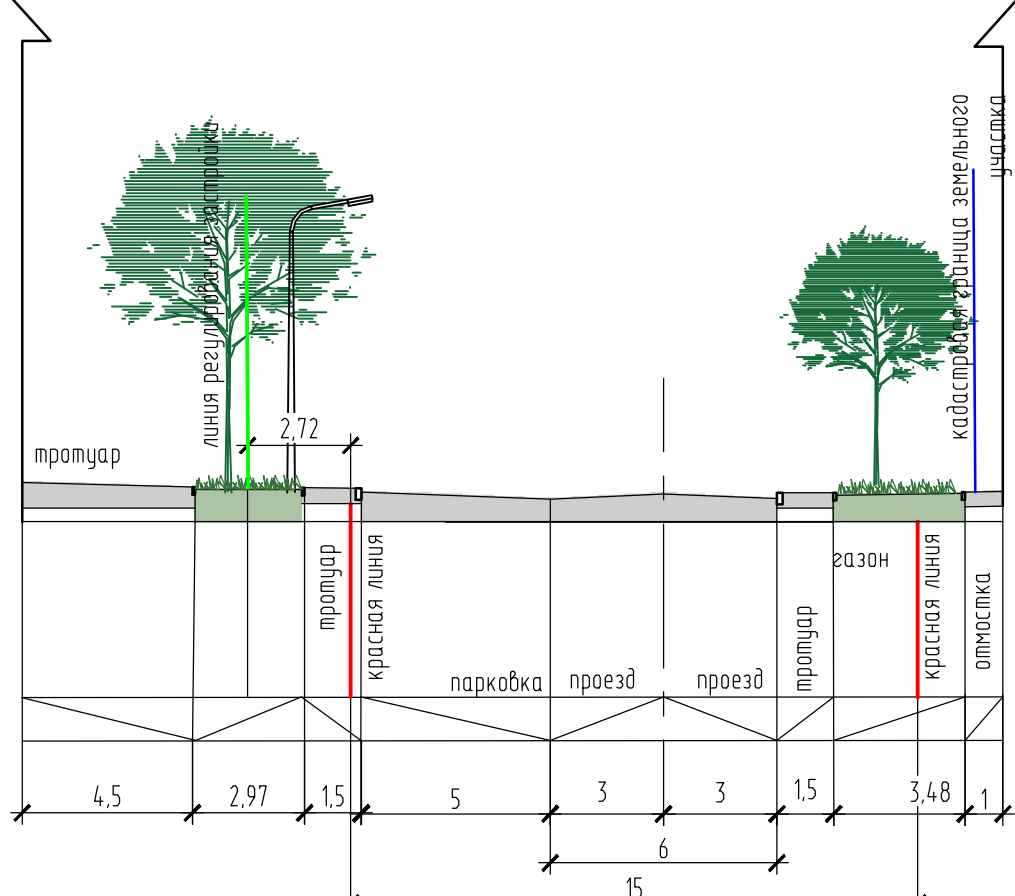
пр-кт Гагарина  
Проектное решение с проектируемыми красными линиями  
Разрез 4-4, М 1:200



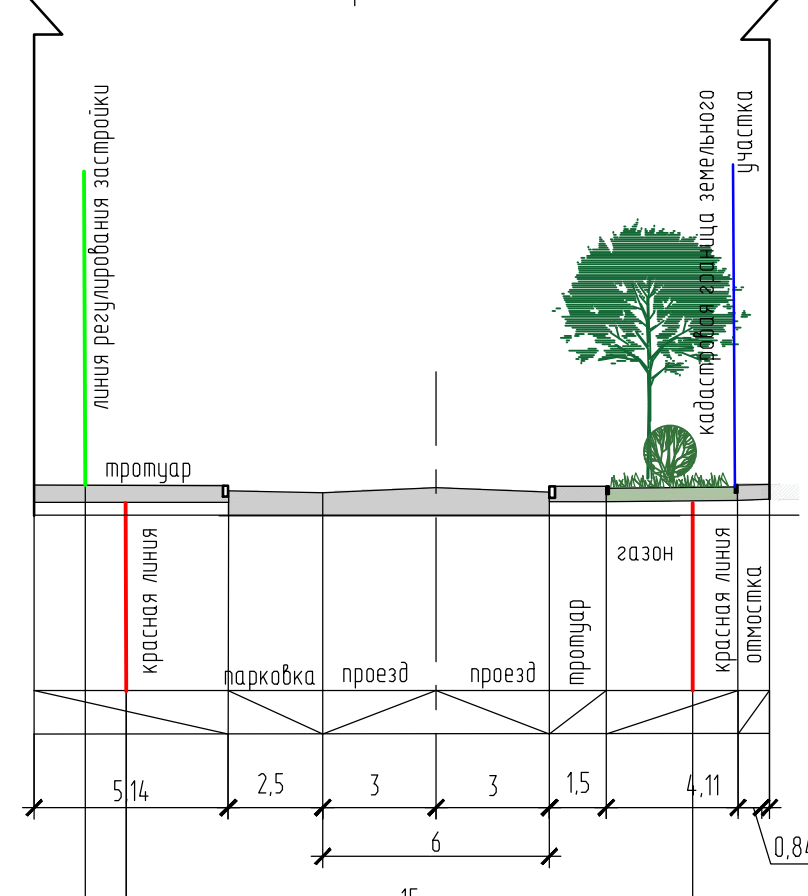
ул. Луговая  
Проектное решение с проектируемыми красными линиями  
Разрез 3-3, М 1:200



ул. 5-й проезд  
Проектное решение с проектируемыми красными линиями  
Разрез 2-2, М 1:200



ул. 5-й проезд  
Проектное решение с проектируемыми красными линиями  
Разрез 1-1, М 1:200



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
Существующая застройка в границах разработки ППТ и ПМТ		
1	Трехэтажное здание ГУМ 'Гагаринский' с размещением помещений общественного назначения	
2	Одноэтажное некапитальное здание магазина	
3	Одноэтажное некапитальное здание кафе	
4	Пятиэтажный многоквартирный жилой дом с общественными помещениями на первом этаже	
5	Пятиэтажное здание гостиничного комплекса 'Золотой дракон'	
6	Двухэтажное административное здание с магазином	
7	Одноэтажный двухквартирный жилой дом индивидуальной застройки	
8	Здание трансформаторной подстанции (ТП)	
9	Газораспределительный шкаф (ГРПШ)	
10	Остановочный павильон пассажирского транспорта	
Существующая общественная застройка вне границ разработки ППТ и ПМТ		
11	Двухэтажное здание 'Славянский центр'	
12	Трехэтажное офисное здание	
13	Многоквартирный жилой дом (5 этажей) с помещениями детской поликлиники №5 на первом этаже	
Проектируемая застройка (1 этап строительства)		
1	Жилая секция 1/1 - 10 этажей	
2	Жилая секция 1/2 - 12 этажей	
3	Жилая секция 1/3 - 14 этажей	
4	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и одноярусной подземной автомобильной стоянкой на 89 м/м	
Проектируемая застройка (2 этап строительства)		
5	Жилая секция 1/4 - 13 этажей	
6	Жилая секция 1/5 - 11 этажей	
7	Жилая секция 1/6 - 8 этажей	
8	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и одноярусной подземной автомобильной стоянкой на 79 м/м	
Проектируемая застройка (3 этап строительства)		
9	Жилая секция 2/1 - 11 этажей	
10	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и одноярусной подземной автомобильной стоянкой на 47 м/м	
Проектируемая застройка (4 этап строительства)		
11	Жилая секция 2/2 - 11-12 этажей	
12	Жилая секция 2/3 - 15 этажей	
13	Жилая секция 2/4 - 13 этажей	
14	Одноэтажное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с пристроенным детским садом и одноярусной подземной автомобильной стоянкой на 95 м/м	

- Красные отметки (планировочные) даны по верху дорожных покрытий и газонов.
- Размеры и отметки даны в метрах.
- Вверху уклоноуказателя показан уклон в промилле, внизу - расстояние в метрах.
- Предусмотреть сбор поверхностных вод на проезжей части в заниженном месте дороги на участке между пятиэтажным многоквартирным жилым домом и проектируемой застройкой комплекса 'Азия' с отводом поверхностных вод в существующую ливневую канализацию по проспекту Гагарина.

					259-2023-ППТ.ГЧ-2		
					Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Гагарина, улицей Восточной, улицей 5-й проезд, улицей Алтайской площадью 6,78 га		
Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата		
Разработал		Действия			20.06.23	Проект планировки территории (обоснование)	Страница
Г.АП	Стручков				20.06.23		Лист
Проверил	Стручков				20.06.23		5
Н.контроль	Низматуллин				20.06.23	Схема вертикальной планировки территории. М1:1000	