



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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть 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 1. Основная (утверждаемая) часть 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.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

Состав проектной документации

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

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Дейлями				22.06.23
Проверил	Стручков				22.06.23
Н.контроль	Нигматуллин				22.06.23
ГИП	Нигматуллин				22.06.23

259-2023-ППТ и ПМТ.СП

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
	1	1
 АРХИТЕК проектная мастерская		

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
259-2023-ППТ и ПМТ.СП	Состав проектной документации	
259-2023- ППТ.С-1	Содержание	
Раздел 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
259-2023-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть, в составе:	
	Введение	л.1-4
	1) Характеристика планируемого развития территории	л. 5-9
	1.1) Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	л. 9-15
	1.2) Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения, необходимого для развития территории в границах элемента планировочной структуры и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	л. 15-20
	1.3) Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	л. 20-24
	1.4) Положение о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов.	л. 24
	2) Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для	л. 24-26

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

						259-2023-ППТ.С-1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Дейлями		22.06.23					1	2
Проверил	Стручков		22.06.23						
Н.контроль	Нигматуллин		22.06.23						
ГИП	Нигматуллин		22.06.23					АРХИТЕК проектная мастерская	

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259-2023-ППТ.С-1			2

Обозначение	Наименование	Примечание
	функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.	
259-2023-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть, в составе	
	Чертеж красных линий. М 1:1000	л.1
	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000	л.2
	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	л.3


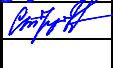


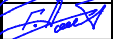
Введение

Выполнение работ по подготовке документации по проекту планировки территории, ограниченной проспектом Гагарина, улицей Восточной, улицей 5 проезд и улицей Алтайской площадью 6,78 га в г. Оренбурге осуществляется на основании:

- распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 30.01.2023 №1-р о принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,98 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:0000000:39522 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области;

- договора № 05-05/1 от 28.04.2023 года о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 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, 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»;

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №									
Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259-2023-ППТ.ТЧ1		
			Разработал		Дейлями			22.06.23	Текстовая часть	Стадия	Лист
			Проверил		Стручков			22.06.23			1
											26
			Н.контроль		Нигматуллин			22.06.23		 АРХИТЕК проектная мастерская	
			ГИП		Нигматуллин			22.06.23			

- 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 градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга;

- архитектурной концепции «Жилые многоквартирные дома с общественными помещениями», разработанной архитектурной компанией «Простор». Адрес: г. Оренбург, участок, ограниченный улицами: Восточной, 5-й проезд, Алтайской и проспектом Гагарина;

- 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.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами 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, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Подготовка документации по объекту «Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Гагарина, улицей Восточной, улицей 5-й проезд и улицей Алтайской площадью 6,78 га» осуществляется с целью:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления, изменения границ «красных линий»;

Инв. № подл.	Взам. Инв. №					Лист	
	Подпись и дата						
Подготовка документации по объекту «Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Гагарина, улицей Восточной, улицей 5-й проезд и улицей Алтайской площадью 6,78 га» осуществляется с целью:							
<div>- обеспечения устойчивого развития территории;</div> <div>- выделения элементов планировочной структуры;</div> <div>- установления, изменения границ «красных линий»;</div>							
						259-2023-ППТ.ТЧ-1	2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- определения характеристик и очередности планируемого развития территории;
- приведения в соответствие с существующим положением границ территориальных зон.

Основанием для разработки документации по планировке территории является Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 № 575-пп «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

В основу разработки проекта положена следующая законодательная и методическая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Закон Оренбургской области от 16.03.2007 №1037/233-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области»;
- Федеральный закон от 30.12.2004 №214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- постановление Правительства Оренбургской области от 14.10.2021 № 939-пп «О региональных нормативах градостроительного проектирования Оренбургской области»;
- решение Оренбургского городского Совета от 19.08.2010 № 1165 « Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Оренбург»;
- постановление Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании документации по

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	№ 939-пп «О региональных нормативах градостроительного проектирования Оренбургской области»;					
			- решение Оренбургского городского Совета от 19.08.2010 № 1165 « Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Оренбург»;					
			- постановление Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании документации по					
						259-2023-ППТ.ТЧ-1		Лист
								3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких объектов»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Федеральный закон Российской Федерации от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;

- решение Оренбургского городского совета от 24.10.2017 №416 «Об утверждении «Правил благоустройства территории муниципального образования «город Оренбург»;

- основные направления объемно-пространственного развития Оренбургской области до 2025 года;

- приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793»;

- приказ министерства цифрового развития и связи Оренбургской области от 31.03.2021 №76-пр «Об утверждении положения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Оренбургской области».

Подготовка проекта планировки территории осуществляется на основании Генерального плана города Оренбурга, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 № 674, и Правил 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.

Взам. Инв. №	обеспечения градостроительной деятельности Оренбургской области».							
Подпись и дата	Подготовка проекта планировки территории осуществляется на основании Генерального плана города Оренбурга, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 № 674, и Правил 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.							
Инв. № подл.							259-2023-ППТ.ТЧ-1	Лист
								4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

1. Характеристика планируемого развития территории

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.

Территория, предназначенная под комплексное развитие, строительство отдельно стоящих многоквартирных жилых домов разной этажности, объединенных между собой единым стилобатом, представлена двумя относительно узкими и протяженными земельными участками, разделенными между собой ул. Луговой.

Исходя из сложившейся застройки кварталов, входящих в границы проектирования, проект планировки предусматривает формирование и изменение границ существующих кадастровых кварталов и входящих в них земельных участков.

В соответствии с Генеральным планом города Оренбурга, проектируемая территория определяет следующие функциональные зоны:

- выборочная реконструкция застроенных территорий;
- территория озеленения общего пользования (рекреационные);
- перспективное расширение магистрали общегородского значения регулируемого движения – проспект Гагарина (35-80 м.).

Правила землепользования города Оренбурга устанавливает следующую территориальную зону для рассматриваемой территории:

- «Ж-3» - зона среднеэтажной (5-8 этажей) и многоэтажной (9 этажей и выше) застройки домами многоквартирными;
- «Ж.4» - Зона застройки домами смешанной этажности в зоне выборочной реконструкции;
- «ОД-1» - многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	территориальную зону для рассматриваемой территории: - «Ж-3» - зона среднеэтажной (5-8 этажей) и многоэтажной (9 этажей и выше) застройки домами многоквартирными; - «Ж.4» - Зона застройки домами смешанной этажности в зоне выборочной реконструкции; - «ОД-1» - многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности;							
									259-2023-ППТ.ТЧ-1	Лист
										5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

- «Т-2» - зона городских автодорог и объектов обслуживания автотранспорта.

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

Проектное решение по освоению и благоустройству территории не противоречит Генеральному плану города Оренбурга и Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ).

Планировочное решение территории направлено на создание благоприятной среды обитания, повышение комфортности и улучшение условий проживания населения.

Основной целью проекта планировки является комплексное развитие территории на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 общей площадью 29 807,25 кв.м. под строительство жилых комплексов «Азия» и «Европа».

Комплексное развитие данной территории планируется на свободной от застройки территории.

Анализ существующего использования планируемой территории.

Проектируемая территория находится на проспекте Гагарина в Ленинском районе города Оренбурга. Проспект является одной из основных городских транспортных магистралей и продолжением восточного въезда в город. Эта дорога является связующей магистралью с оренбургским аэропортом, поэтому застройка проспекта Гагарина, выполняет роль своеобразных встречающих «городских ворот» для прибывающих воздушным путём.

Проектируемые участки расположены в центре проспекта и связывают две важные общественные территории, сквер им. Ю.А. Гагарина, где расположен этнографический комплекс «Национальная деревня» и сквер им. В.П. Самохина, в котором находится памятник сотрудникам ОВД и церковь Архангела Михаила.

Взам. Инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Лист
						259-2023-ППТ.ТЧ-1		6

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

Подпись и дата

Инв.№ подп.	
-------------	--

						259-2023-ППТ.ТЧ-1	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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

Коэффициент застройки $K_z = S_{\text{застр}} / S_{\text{терр}}$

Коэффициент плотности застройки, $K_{\text{пл.з.}} = S_{\text{эт}} / S_{\text{терр}}$

Плотность застройки, $\Pi = S_{\text{застр}} / S_{\text{терр}} \times 100$.

Количество жителей квартала $K_{\text{ж}}$ определяется по формуле:

$K_{\text{ж}} = S_{\text{кв}} / \text{Ж}$, где

- $S_{\text{кв}}$ – общая площадь квартир,
- Ж – жилищная обеспеченность.

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

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

- П.Н. – это плотность населения
- $K_{\text{ж}}$ – 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.

Расчет парковочных мест для жилых домов (решение ГорСовета от 28.02.2017 №306, п.1.3.2) - общая площадь квартир / 80 кв.м.

Расчет парковочные мест для объектов общественного назначения (СП 42.13330.16, прил. Ж) – общая площадь помещений/50-60 кв.м.

Для существующей гостиницы (10 м/м на 100 номеров) - $67 \text{ ном.} \cdot 10 / 100 = 7 \text{ м/м}$;

На стоянках для постоянного хранения может быть размещено не более 50 % необходимых мест для хранения автотранспорта. В границах земельного участка допускается размещение количества мест не менее 25 % от необходимых мест для хранения автотранспорта (решение ГорСовета от 28.02.2017 №306 п. 2.3.2.2).

Показатели основных параметров и плотности застройки территории

Таблица № 1

№п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
------	-------------------------	----------	------------

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	% необходимых мест для хранения автотранспорта. В границах земельного участка допускается размещение количества мест не менее 25 % от необходимых мест для хранения автотранспорта (решение ГорСовета от 28.02.2017 №306 п. 2.3.2.2).									
			Показатели основных параметров и плотности застройки территории									
			Таблица № 1									

№п/п		Наименование показателя				Ед. изм.		Количество	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259-2023-ППТ.ТЧ-1			

Лист
10

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист 11	
			259-2023-ППТ.ТЧ-1							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

	числе		
	существующего 5-этажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	2 006,0
	проектируемых многоквартирных жилых домов	кв.м.	17 310,0
4.4	общая площадь квартир в квартале под строительство комплекса «Европа» , в том числе	кв.м	17 279,0
	существующего одноэтажного жилого дома	кв.м.	126,0
	проектируемых многоквартирных жилых	кв.м.	17 153,0

1	2	3	4
	Площадь территории в границах проекта планировки	кв.м./ Га	67 806,5/ 6,78
	в том числе:		
1	Площадь территории общего пользования в границах проектирования (дороги, тротуары, территория озеленения)	кв.м./ Га	70 174/ 7,02
2	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий 1 и 2 этапов, в том числе:	кв.м./ Га	24 200,1/ 2,42
2.1	под существующую общественно-деловую многофункциональную зону, в том числе под объектами инженерной инфраструктуры	кв.м.	4 168,2
2.2	под застройку сущ. многоквартирного жилого дома (5 эт.)	кв.м.	1 606,4
3	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий 3 и 4 этапов, в том числе:	кв.м./ Га	22 940,0/ 2,294
3.1	под существующую общественную зону, в том числе под объектами инженерной инфраструктуры	11кв.м.	2 684,0
3.2	под сущ. двухквартирный жилой дом	кв.м.	526,6
3.3	под существующими объектами инженерной инфраструктуры	кв.м.	46,0
4	Общая площадь квартир в жилой застройке в границах проектируемой территории	кв.м.	36 595,0
	в том числе:		
4.1	общая площадь квартир в квартале под строительство комплекса «Азия» , в том числе	кв.м.	19 316,0
	существующего 5-этажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	2 006,0
	проектируемых многоквартирных жилых домов	кв.м.	17 310,0
4.4	общая площадь квартир в квартале под строительство комплекса «Европа» , в том числе	кв.м	17 279,0
	существующего одноэтажного жилого дома	кв.м.	126,0
	проектируемых многоквартирных жилых	кв.м.	17 153,0

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

	ДОМОВ		
5	Общая площадь помещений в общественной застройке в границах проектируемой территории, в том числе:	КВ.М	23 300,0
5.1	общая площадь помещений общественного назначения в квартале под строительство комплекса «Азия», в том числе	КВ.М.	12 093,0
5.2	общая площадь помещений общественного назначения в квартале под строительство комплекса «Европа», в том числе	КВ.М.	11 207,0
6	Численность населения проектируемой территории, в том числе:	чел.	1 220
7	Требуемое количество мест для планируемого населения в дошкольном образовательном учреждении (70% от 60 мест на 1000 жителей (реш. ГорСовета от 28.02.2017 г., N 306 п.1.5.1)	чел.	51
8	Требуемое количество мест для планируемого населения в образовательном учреждении (104 места на 1000 жителей (реш. ГорСовета от 28.02.2017 г., N 306 п.1.5.2), в	чел.	127
9	Требуемое количество парковочных мест для жителей планируемой территории, всего	м/м	457*25%=115
9.1	Требуемое количество парковочных мест для жителей в квартале под строительство комплекса «Азия»	м/м	241*25%=61
9.2	Требуемое количество парковочных мест для жителей в квартале под строительство комплекса «Европа»	м/м	216*25%=54
10	Требуемое количество парковочных мест для общественной застройки на планируемой территории (СП 42.13330.2016, прил. Ж)	м/м	370
10.1	Требуемое количество парковочных мест для общественной застройки в квартале под строительство комплекса «Азия» (СП 42.13330.2016, прил. Ж)	м/м	227

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259-2023-ППТ.ТЧ-1				13

14	Коэффициент застройки «Комплекс «Азия». (S застройки/ S зем. уч.)	кв.м.	0,58
15	Коэффициент плотности застройки «Комплекс «Азия». (S всех этажей/S зем.уч.)	кв.м.	1,79
16	Коэффициент застройки «Комплекс «Европа». (S застройки/ S зем. уч.)	кв.м.	0,47
17	Коэффициент плотности застройки «Комплекс «Европа». (S всех этажей/S зем.уч.)	кв.м.	1,79

10.2	Требуемое количество парковочных мест для общественной застройки в квартале под строительство комплекса «Европа» (СП 42.13330.2016, прил. Ж)	м/м	143
11	Плотность населения в квартале		
11.1.1	«Комплекс «Азия». Существующее положение	чел/га	28
11.1.2	«Комплекс «Азия». Проектное решение	чел/га	266
11.2.1	«Комплекс «Европа». Существующее положение	чел/га	2
11.2.2	«Комплекс «Европа». Проектное решение	чел/га	252
12	Общая площадь застройки квартала в границах красных линий		
12.1.1	«Комплекс «Азия». Существующее положение	кв.м	2 020
12.1.2	«Комплекс «Азия». Проектное решение	кв.м	12 090
12.2.1	«Комплекс «Европа». Существующее положение	кв.м	1 217
12.2.2	«Комплекс «Европа». Проектное решение	кв.м	9 554
13	Общая площадь всех этажей застройки квартала в границах красных линий		
13.1.1	«Комплекс «Азия». Существующее положение	кв.м	6 520
13.1.2	«Комплекс «Азия». Проектное решение	кв.м	43 327
13.2.1	«Комплекс «Европа». Существующее положение	кв.м	4 997
13.2.2	«Комплекс «Европа». Проектное решение	кв.м	40 952
14	Коэффициент застройки «Комплекс «Азия». (S застройки/ S зем. уч.)	кв.м.	0,58
15	Коэффициент плотности застройки «Комплекс «Азия». (S всех этажей/S зем.уч.)	кв.м.	1,79
16	Коэффициент застройки «Комплекс «Европа». (S застройки/ S зем. уч.)	кв.м.	0,47
17	Коэффициент плотности застройки «Комплекс «Европа». (S всех этажей/S зем.уч.)	кв.м.	1,79

Проектом запланировано размещение **501** парковочных место, в том числе:

- на территории трех подземных паркингов – 310 м/м;
- на кровле подземных паркингов – 43 м/м
- вдоль улицы 5-й проезд –95 м/м;
- возле существующей жилой и общественной застройки – 53 м/м.

В нерабочее время парковочные места для общественной застройки могут быть использованы для парковки личного транспорта жителей квартала.

Общая площадь озеленения в границах проектируемой территории составляет 15 564 кв.м. (без площади озеленения со стороны индивидуальной застройки по ул. 5-й проезд).

Площадь озеленения в жилом квартале под строительство комплекса «Азия» составляет 8 228 кв.м. с учетом территории озеленения на стилобате.

Площадь озеленения в жилом квартале под строительство комплекса «Европа» составляет 7 336 кв.м. с учетом территории озеленения на стилобате.

Площадь озеленения в границах красных линий под строительство комплекса «Азия» составляет 5 557 кв.м.

Площадь озеленения в границах красных линий под строительство комплекса «Европа» составляет 5 431 кв.м.

Площадь озеленения на 1 человека на проектируемой территории жилой застройки составляет:

$$- 15\,564 \text{ кв.м} / 1\,220 \text{ чел.} = \mathbf{12,76 \text{ м}^2/\text{чел.}}$$

Согласно п.7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» площадь озеленения территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25 % площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

Инв.№ подл.	<div>Взам. Инв. №</div> <div>Подпись и дата</div>					<p>Согласно п.7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» площадь озеленения территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25 % площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.</p>	Лист		
								259-2023-ППТ.ТЧ-1	14
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.):

- в границах красных линий комплекса «Азия»

$$5\,557 * 100 / 24\,200,1 = 23\%;$$

- в границах красных линий комплекса «Европа»

$$5\,431 * 100 / 22\,940 = 23,7 \, \%.$$

1.2) Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимого для развития территории в границах элемента планировочной структуры и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планировки территории определены на основании анализа современного состояния территории (в том числе: наличия зон с особыми условиями использования территорий, состояния и нормативных радиусов доступности различных частей территории от объектов социальной инфраструктуры), проблем и возможных направлений развития, действующих норм и правил, положений Правил землепользования и застройки.

Объекты жилого назначения

Комплексы «Азия» и «Европа», расположенные на двух земельных участках, и разделенные ул. Луговой, отличаются своими фасадными решениями, которые казалось бы должны быть разными, но тем не менее, одновременно создают единый архитектурный ансамбль, имеющий определенную взаимосвязь.

Учитывая специфические характеристики участков проектирования, их узкую и протяжённую конфигурацию, опираясь на стандарты комплексного

Взам. Инв. №	<p>Комплексы «Азия» и «Европа», расположенные на двух земельных участках, и разделенные ул. Луговой, отличаются своими фасадными решениями, которые казалось бы должны быть разными, но тем не менее, одновременно создают единый архитектурный ансамбль, имеющий определенную взаимосвязь.</p> <p>Учитывая специфические характеристики участков проектирования, их узкую и протяжённую конфигурацию, опираясь на стандарты комплексного</p>																										
Подпись и дата																											
Инв. № подл.																											
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">259-2023-ППТ.ТЧ-1</td><td>Лист</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>15</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>													259-2023-ППТ.ТЧ-1	Лист							15	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
						259-2023-ППТ.ТЧ-1	Лист																				
							15																				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата																						

развития территорий, проектом предусмотрено размещение отдельно стоящих жилых домов высотой 8-15 этажей, которые стоят на едином стилобате, заключающем в себе все общественные функции, а также подземные парковочные места.

Общий стилобат формируется единым фасадом со сплошным витринным остеклением и визуально объединяет отдельно стоящие дома в единый комплекс. Основные общественные пространства жителей квартала размещаются на эксплуатируемой кровле стилобата. С этого же уровня осуществляется вход в жилые дома.

Площадь эксплуатируемой кровли стилобата предлагается использовать для благоустройства с размещением детских и спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения и видовых площадок, а также озеленения, создавая тем самым благоприятную экологическую обстановку для жилых домов.

В стилобате предусматривается размещение торговых точек, так называемых стрит-ритейлов – формат торговой точки, располагающейся на улице, обычно на первом этаже жилого дома (в переводе с английского буквально означает «уличная торговля»). Помимо стрит-ритейла в стилобатах предусмотрено размещение кафе, фуд-корта, спортивного зала, офисных, коммерческих и технических помещений.

Все въезды в подземные паркинги организованы со стороны частного сектора с ул. 5-й проезд. С парковочного уровня жители домов могут попасть сразу на свой этаж или в свой двор. Для удобства связей верхнего и нижнего уровня общественных пространств предусмотрены лифты.

Одной из важнейших задач при проектировании данных комплексов является гармоничное сочетание функциональных решений и достижение эстетической выразительности зданий в создаваемой жилой среде.

Для реализации проекта планировки территории, в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования, одной из задач является возможность перспективного расширения магистралей общегородского значения регулируемого движения, определение красных линий улицы 5 проезд и

Инв. № подл.	Взам. Инв. №					Лист
	Подпись и дата					
уровня общественных пространств предусмотрены лифты.						
Одной из важнейших задач при проектировании данных комплексов является гармоничное сочетание функциональных решений и достижение эстетической выразительности зданий в создаваемой жилой среде.						
Для реализации проекта планировки территории, в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования, одной из задач является возможность перспективного расширения магистралей общегородского значения регулируемого движения, определение красных линий улицы 5 проезд и						
						259-2023-ППТ.ТЧ-1
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
						16

Взам. Инв. №	В расчетах учитывается повышающий коэффициент для Оренбургской области, согласно рис. А1 СП131.13330.2012, относящейся к климатическому району III.																	
	Буквенная индексация принята по СП 30.13330.2020.																	
Подпись и дата	Ориентировочный объём водопотребления в границах рассматриваемой территории на расчётный срок составит162,4 м3/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования, после уточнения всех параметров зданий).																	
	Объём водопотребления холодной воды составит:																	
Инв.№ подл.	- для жилых домов – 95 м3/сут;																	
	259-2023-ППТ.ТЧ-1																	
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>												Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист 17
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата													

- для помещений общественного назначения – 1,5 м³/сут.

Объём водопотребления горячей воды составит:

- для жилых домов – 65 м³/сут;
- для помещений общественного назначения – 0,9 м³/сут.

Водоотведение.

Ориентировочный объём водоотведения в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 162,4 м3/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования, после уточнения всех параметров зданий), в том числе:

- для жилых домов – 160 м³/сут;
- для помещений общественного назначения – 2,4 м³/сут.

Максимальный часовой расчетный расход теплоты (тепловой поток для приготовления горячей воды в час с максимальным водопотреблением) 647 210 Вт (556 500 ккал / ч).

Средний часовой расчетный расход теплоты (тепловой поток для приготовления горячей воды в час со средним водопотреблением) 191 616 Вт (164 760 ккал / ч).

Противопожарные расходы

Расходы на внутренний и на наружный противопожарный водопровод приняты согласно СП 8.13330.2020 и СП 30.13330.2020.

Внутренний противопожарный водопровод 2 х 2,5 л.

Наружный противопожарный водопровод 2 5 л/сек.

Укрупненный расчет тепла на отопление и вентиляцию

Требуемая расчетная нагрузка на отопление, вентиляцию и ГВС.

Жилая зона 1 и 2 этапы строительства – 1430,68 кВт/ч, в том числе:

- расход тепла на отопление – 994,68 кВт/ч;
- расход тепла на ГВС - 436 кВт/ч.

Жилая зона 3 и 4 этапы строительства – 1242, 05 кВт/ч, в том числе:

Взам. Инв. №	<p><u>Укрупненный расчет тепла на отопление и вентиляцию</u></p> <p>Требуемая расчетная нагрузка на отопление, вентиляцию и ГВС.</p> <p><u>Жилая зона 1 и 2 этапы строительства – 1430,68 кВт/ч, в том числе:</u></p> <p>- расход тепла на отопление – 994,68 кВт/ч;</p> <p>- расход тепла на ГВС - 436 кВт/ч.</p> <p><u>Жилая зона 3 и 4 этапы строительства – 1242, 05 кВт/ч, в том числе:</u></p>						Лист
	Подпись и дата	259-2023-ППТ.ТЧ-1					
Инв.№ подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- расход тепла на отопление – 806,05 кВт/ч;

- расход тепла на ГВС - 436 кВт/ч.

Паркинги 1 и 2 этапы строительства – 988,56 кВт/ч, в том числе:

- расход тепла на отопление – 356,67 кВт/ч;

- расход тепла на вентиляцию – 631,89 кВт/ч.

Паркинги 3 и 4 этапы строительства – 933,5 кВт/ч, в том числе:

- расход тепла на отопление – 336,8 кВт/ч;

- расход тепла на вентиляцию – 596,7 кВт/ч.

Общественные помещения 1 и 2 этапы строительства – 1 524,62 кВт/ч, в том числе:

- расход тепла на отопление – 1384,62 кВт/ч;

- расход тепла на ГВС - 140 кВт/ч.

Общественные помещения 3 и 4 этапы строительства – 1 314,51 кВт/ч, в том числе:

- расход тепла на отопление – 1174,51 кВт/ч;

- расход тепла на ГВС - 140 кВт/ч.

Общие расходы по комплексам составляют 7 709,95 кВт.

Электроснабжение

Расчет нагрузки по жилым домам со встроенными офисами и магазинами
Расчетная нагрузка питающих линий, вводов и на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников квартир $R_{кв}$ кВт, определяется по формуле

$$R_{кв} = R_{кв.уд.} \cdot n \text{ (кВт)},$$

где $R_{кв.уд.}$ - удельная нагрузка электроприемников квартир, принимаемая в зависимости от числа квартир, присоединенных к линии (ТП), типа кухонных плит, кВт/квартиру. Удельные электрические нагрузки установлены с учетом того, что расчетная неравномерность нагрузки при распределении ее по фазам трехфазных линий и вводов не превышает 15%;

n - число квартир, присоединенных к линии (ТП).

где K_z - коэффициент запаса ($K_z = 1,1$).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №								259-2023-ППТ.ТЧ-1	Лист
											19
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Расчетное количество детей школьного возраста составляет 127 учащихся.

В комплексе «Европа» к стилобату со стороны ул. 5-й проезд, напротив жилых домов по адресу ул. 5-й проезд, №8 и №10, предусмотрена пристройка двухэтажного детского дошкольного учреждения, территория которого прилегает к земельному участку, на котором расположен одноэтажный жилой дом 5-й проезд, 2.

На запрос ООО «СЗ «Результат» директору МОАУ «Средняя общеобразовательная школа № 64» о согласовании дополнительного размещения 125 учащихся разных классов в период с 2025 по 2028 годы письмом № 05-07/60 от 21.06.2023 получено подтверждение о возможности дополнительного размещения 125 учащихся в период с 2025 по 2028 годы.

Учреждения повседневного использования социально-бытового обслуживания населения (магазины, аптеки, иные объекты соцкультбыта) расположены в проектируемом квартале и приближены к потребителю по радиусу их доступности (до 0,5 км).

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

Проектом планировки территории не предусмотрено изменение существующей схемы улично-дорожной сети на магистралях.

В соответствии с местными нормативами **пр-кт Гагарина** является магистралью общегородского значения (непрерывного значения).

Ширина дорожного полотна 22,5 метров, ширина в красных линиях 65,0 м, движение двухстороннее, шестиполосное. Ширина одной полосы движения составляет 3, 75 м.

Вдоль проезжей части парковочные места для легкового транспорта отсутствуют. По пр-ту Гагарина осуществляется движение общественного пассажирского транспорта. Имеются остановки общественного транспорта.

Взам. Инв. №		<div>259-2023-ППТ.ТЧ-1</div>					Лист
Подпись и дата							21
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Вдоль пр-та Гагарина на проектируемой территории предусмотрено устройство двухполосной велодорожки шириной 2,5 м и пешеходного тротуара шириной 3,0 м.

Улица 5-й проезд – является улицей местного значения. Ширина дорожного полотна составляет 6,0 метров, ширина в красных линиях 15,0 м. В двух местах на отдельных участках, в связи со сложившейся застройкой, ширина улицы в красных линиях составляет 12,90 м (в районе пересечения с улицей Алтайской) и 13,80 м (на участке размещения индивидуального двухквартирного жилого дома по ул. 5-й проезд). Движение транспорта двухстороннее, двухполосное. Ширина одной полосы движения составляет 3,0 м.

Вдоль проезжей части со стороны строительства комплексов предусмотрены парковочные места для легкового транспорта, в том числе для инвалидов-колясочников.

Тротуары организованы с двух сторон. Со стороны индивидуальной жилой застройки предусмотрен тротуар с асфальтобетонным покрытием шириной 1,5 м на всем протяжении. Вдоль проектируемой застройки пешеходные связи предусмотрены с плиточным покрытием, ширина колеблется от 3 м до 6 м. Вдоль ул. 5-й проезд и ул. Луговой обозначены пешеходные переходы.

Для улиц Сенной, Луговой, Приволжской и Бузулукской на участках примыкания к ул. 5-й проезд обозначена ширина в красных линиях 15,0 м.

Согласно п. 2.3.2.2. местных нормативов градостроительного проектирования МО «город Оренбург» от 19.08.2010.г № 1165 в границах земельного участка допускается размещение количества мест не менее 25% от необходимых мест для хранения автотранспорта.

Расчет площадок повседневного пользования в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», табл. 8.1 (дата введения 25.07.2020 г.), представлен в таблице 2.

Таблица 2

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	земельного участка допускается размещение количества мест не менее 25% от необходимых мест для хранения автотранспорта.					
			Расчет площадок повседневного пользования в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», табл. 8.1 (дата введения 25.07.2020 г.), представлен в таблице 2.					
			Таблица 2					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259-2023-ППТ.ТЧ-1		Лист
								22

Поз.	Наименование	Нормативные показатели (минимальные)	Проектные показатели
Расчет площадок общего пользования комплекса «Азия»			
1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (0,4-0,7 кв.м/чел. * количество жителей = 0,4*577)	231 кв.м	459 кв.м
2	Площадки для занятий физкультурой (0,5-0,7 кв.м./чел * количество жителей = 0,5*577)	289 кв.м	415 кв.м.
3	Площадки для отдыха взрослого населения (0,1 -0,2 кв.м./чел. * количество жителей = 0,1*577)	58 кв.м	207 кв.м.
4	Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) (0,03 кв.м./чел. * количество жителей =0,03*577)	18 кв.м	93 кв.м.
Расчет площадок общего пользования комплекса «Европа»			
1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (0,4-0,7 кв.м/чел. * количество жителей = 0,4*572)	229 кв.м	422 кв.м
2	Площадки для занятий физкультурой (0,5-0,7 кв.м./чел * количество жителей = 0,5*572)	286 кв.м	560 кв.м
3	Площадки для отдыха взрослого населения (0,1 -0,2 кв.м./чел. * количество жителей = 0,1*572)	58 кв.м	162 кв.м
4	Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) (0,03 кв.м./чел. * количество жителей =0,03*572)	18 кв.м	82 кв.м
Площади под мусоросборники даны с учетом сбора мусора от объектов и помещений общественного назначения			

Для сбора мусора на территории под строительство комплекса «Азия» предусмотрены две площадки под размещение мусоросборников, одна из

Взам. Инв. №								
Подпись и дата								
Инв.№ подл.								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Лист
						259-2023-ППТ.ТЧ-1		23

транспортной, социальной инфраструктур инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории квартала с кадастровым номером 56:44:0447002 будет состоять из следующих этапов.

Предпроектная подготовка:

- сбор первоначальной документации;
- сбор исходных данных и анализ существующего состояния территории
- различные инженерные изыскания;

Выполнение проектной документации:

- разработка проектной документации и направление ее в министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области.

Проведение публичных слушаний в МО «город Оренбург»

Устранения замечаний - при наличии замечаний, поступивших по проекту планировки и проекту межевания территории во время проведения публичных слушаний.

Подготовка приложений к проекту распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области.

Результат – распоряжение об утверждении документации по планировке территории.

Проектирование комплексов «Азия» и «Европа» будет состоять из следующих этапов:

- разработка проектной документации (стадия «П»);
- подготовка рабочей документации (стадия «Р»)
- проведение необходимых экспертиз;
- получение разрешительной документации на строительство.

Строительство жилых комплексов будет состоять из четырех этапов:

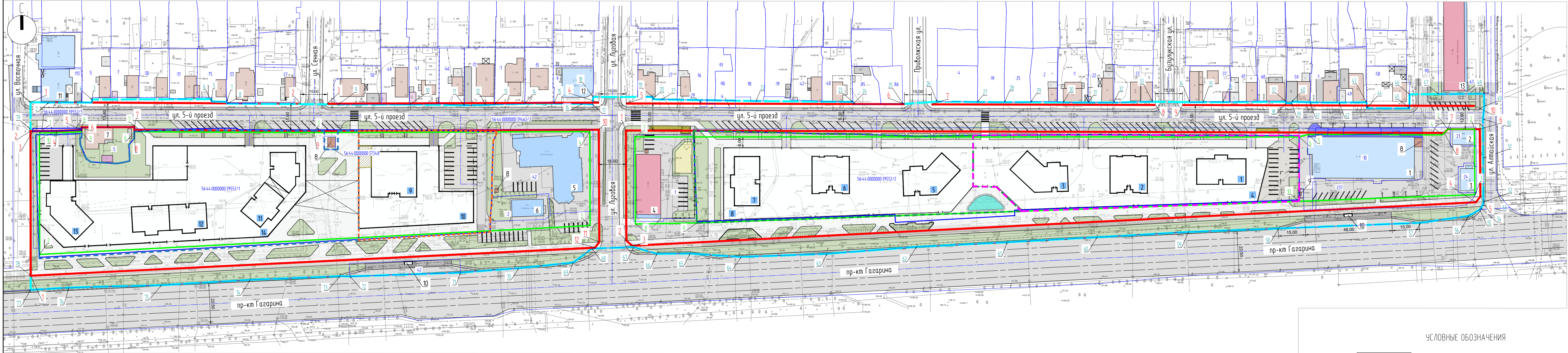
- 1-ый и 2-ой этапы – строительство комплекса «Азия»;

Взам. Инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259-2023-ППТ.ТЧ-1	Лист
							25

- 3-ий и 4- ый этап – строительство комплекса «Европа».

В ходе разработки проектной документации возможны изменения технико-экономических показателей земельных участков, проектируемых объектов (количество надземных этажей, площадь застройки), сетей и объектов инженерного обеспечения. Также допускаются изменения в наименовании предусмотренных проектом объектов, в связи с уточнением проектных данных.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							259-2023-ППТ.ТЧ-1	Лист
										26
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
(утверждаемая часть)
Чертеж красных линий. М 1:1000

КООРДИНАТЫ ПРОЕКТИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ				
Номер точки на плане	X	Y	Обозначение на плане	Расстояние, м
1	2	3	4	5
Координаты красных линий в границах квартала (1 и 2 этапы стр-ва), площадь в границах красных линий S=24 200,1 кв.м.				
1	429037,22	2308765,38	1 - 2	61,0
2	428976,23	2308765,63	2 - 3	4,25
3	428973,39	2308768,79	3 - 4	467,94
4	428997,50	2309236,11	4 - 5	3,96
5	429000,66	2309238,50	5 - 6	37,28
6	429037,94	2309238,17	6 - 7	17,66
7	429038,00	2309038,00	7 - 8	2,93
8	429035,90	2309218,46	8 - 1	453,09
Координаты красных линий в границах квартала (3 и 4 этапы стр-ва), площадь в границах красных линий S=22 918,7 кв.м.				
1	428956,83	2308435,78	1 - 2	80,07
2	429036,91	2308435,70	2 - 3	1,31
3	429036,89	2308437,01	3 - 4	12,98
4	429036,94	2308449,99	4 - 5	13,98
5	429037,51	2308463,96	5 - 6	1,52
6	429039,03	2308463,96	6 - 7	29,20
7	429039,07	2308493,16	7 - 8	1,50
8	429037,58	2308493,18	8 - 9	99,47
9	429037,01	2308592,64	9 - 10	157,73
10	429037,65	2308750,37	10 - 11	62,20
11	428975,45	2308750,63	11-12	3,94
12	428972,32	2308748,23	12-1	312,83
Координаты красных линий по ул. 5-й проезд (четная сторона)				
1	429052,90	2308435,69	1 - 2	149,46
2	429052,05	2308585,15	-	-
3	429052,04	2308600,16	3 - 4	150,33
4	429052,65	2308750,48	-	-
5	429052,22	2308765,48	5 - 6	154,17
6	429051,77	2308919,65	-	-
7	429051,73	2308934,65	7 - 8	123,94
8	429051,37	2309058,59	-	-
9	429051,32	2309073,59	9-10	161,82
10	429050,85	2309235,41	-	-

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- граница для разработки проекта планировки территории
 - проектируемые красные линии
 - линия регулирования застройки
 - граница отвода земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:395552 под строительство
 - границы 1-го этапа строительства
 - границы 2-го этапа строительства
 - границы 3-го этапа строительства
 - границы 4-го этапа строительства
 - номер земельного участка, поставленного на кадастровый учет
 - номер точек границ проекта планировки территории
 - номер точек границ проектируемых красных линий
 - номер точек границ, линии регулирования застройки
 - проектируемые многоквартирные жилые дома переменная этажность (7-14 этажей) с помещениями общественного назначения
 - территория подземного паркинга (проект.)
 - существующие здания общественного назначения (административные, торговые, офисные и т.д.)
 - 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
 - площадка под мусоросортировку
 - мусоросортировочная камера в помещении складов

КООРДИНАТЫ ГРАНИЦ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ ППТ и ПМТ				
Номер точки на плане	Дирекционный угол	Длина, м	X	Y
1	2	3	4	5
1	90°59' 4"	10,12	429052,90	2308435,69
2	90°5' 45"	23,91	429052,73	2308445,81
3	1°44' 56"	1,68	429052,69	2308469,72
4	89°46' 34"	66,20	429054,37	2308469,77
5	269°46' 34"	1,29	429054,62	2308535,97
6	91°46' 10"	8,46	429053,34	2308535,99
7	271°45' 10"	0,96	429053,08	2308544,44
8	359°41' 11"	61,54	429052,12	2308544,45
9	89°45' 47"	39,59	429051,66	2308605,99
10	90°49' 43"	30,42	429051,60	2308645,58
11	88°55' 36"	11,74	429051,16	2308676,00
12	86°2' 49"	4,93	429051,38	2308687,74
13	89°45' 8"	16,67	429051,72	2308692,66
14	89°45' 8"	16,18	429052,02	2308709,32
15	90°10' 47"	15,94	429052,09	2308725,51
16	93°32' 15"	5,51	429052,04	2308741,45
17	3°50' 33"	4,03	429051,70	2308746,95
18	89°46' 27"	32,97	429055,72	2308747,22
19	179°32' 17"	1,24	429055,85	2308780,19

КООРДИНАТЫ ГРАНИЦ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ ППТ и ПМТ				
Номер точки на плане	Дирекционный угол	Длина, м	X	Y
1	2	3	4	5
20	92°55' 24"	4,71	429054,61	2308780,20
21	90°56' 12"	52,61	429054,37	2308784,91
22	90°27' 37"	53,54	429053,51	2308837,50
23	169°22' 49"	1,3	429053,08	2308891,04
24	89°53' 45"	27,49	429051,80	2308891,28
25	85°52' 24"	18,90	429051,85	2308891,77
26	90°33' 49"	22,36	429053,21	2308893,62
27	90°31' 50"	15,12	429052,99	2308893,98
28	90°0' 0"	14,51	429052,85	2308893,10
29	90°19' 15"	17,86	429052,85	2308893,61
30	90°7' 26"	13,88	429052,75	2308900,47
31	90°9' 43"	14,15	429052,72	2308902,35
32	88°48' 29"	21,50	429052,68	2308935,50
33	90°43' 24"	20,58	429053,34	2308937,01
34	90°9' 14"	7,44	429052,88	2308907,58
35	89°50' 29"	10,83	429052,86	2308908,02
36	89°33' 52"	35,16	429052,89	2308905,85
37	177°59' 26"	0,71	429053,16	2308913,00
38	92°54' 58"	3,06	429052,45	23089130,98
39	3°26' 53"	0,9	429052,32	23089134,04

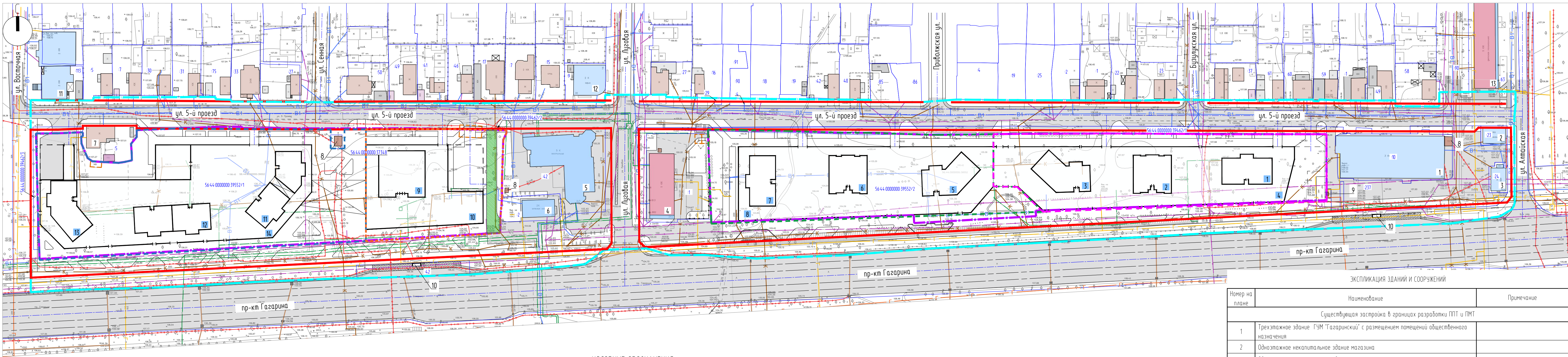
КООРДИНАТЫ ГРАНИЦ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ ППТ и ПМТ				
Номер точки на плане	Дирекционный угол	Длина, м	X	Y
1	2	3	4	5
40	92°29' 31"	10,12	429053,22	23089134,10
41	90°52' 31"	16,08	429052,78	23089144,21
42	89°29' 35"	15,22	429052,87	23089160,29
43	179°57' 4"	3,25	429052,80	23089175,51
44	90°15' 56"	23,76	429049,56	23089175,51
45	0°28' 48"	7,79	429049,45	23089199,27
46	89°36' 7"	16,03	429057,24	23089199,34
47	89°35' 26"	25,19	429057,35	23089215,36
48	178°59' 36"	6,83	429057,53	23089240,55
49	185°33' 11"	7,23	429050,70	23089240,67
50	179°42' 27"	21,55	429043,50	23089239,97
51	179°44' 28"	24,34	429021,95	23089240,19
52	192°48' 25"	1,81	428997,61	23089240,19
53	210°11' 30"	1,91	428995,85	23089239,79
54	223°21' 17"	0,98	428994,20	23089238,83
55	239°50' 25"	7,07	428993,49	23089238,16
56	261°49' 39"	26,87	428989,94	23089232,05
57	267°42' 16"	78,84	428986,12	23089203,45
58	267°42' 22"	49,90	428982,97	23089126,87
59	266°14' 7"	50,85	428981,06	23089107,01

КООРДИНАТЫ ГРАНИЦ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ ППТ и ПМТ				
Номер точки на плане	Дирекционный угол	Длина, м	X	Y
1	2	3	4	5
60	266°48' 4"	49,82	428978,12	23089026,25
61	267°5' 19"	50,21	428975,34	2308976,51
62	265°34' 26"	49,76	428972,79	2308926,37
63	267°52' 44"	47,55	428968,95	2308876,76
64	273°49' 15"	28,36	428967,19	2308829,24
65	273°35' 42"	18,39	428969,08	2308800,94
66	286°3' 47"	13,37	428968,95	2308782,55
67	268°0' 41"	23,05	428972,65	2308769,70
68	233°35' 9"	13,07	428971,85	2308746,66
69	264°3' 48"	30,26	428964,09	2308736,14
70	265°27' 28"	32,37	428960,96	2308706,04
71	268°4' 21"	61,25	428958,49	2308673,76
72	271°15' 8"	5,49	428956,43	2308612,55
73	267°41' 47"	49,76	428956,55	2308607,06
74	266°33' 10"	49,23	428954,55	2308557,34
75	268°29' 28"	51,27	428951,59	2308508,20
76	266°35' 25"	21,20	428950,74	2308456,95
77	359°56' 34"	7,85	428948,98	2308435,79
78	359°56' 34"	81,08	428956,83	2308435,78
79	359°56' 56"	15,00	429037,90	2308435,70

КООРДИНАТЫ ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ					
Номер на плане	X	Y	Номер на плане	X	Y
Координаты линии регулирования застройки в границах квартала под застройку комплекса "Азия"					
1	429001,66	2309235,47	6	429033,69	2309138,16
2	429037,95	2309235,22	7	429033,69	2308770,39
3	429038,00	2309220,51	8	428985,42	2308770,59
4	429034,80	2309217,39	9	428986,03	2308804,69
5	429035,05	2309143,04	10	428998,05	2309138,21
Координаты линии регулирования застройки в границах квартала под застройку комплекса "Сирена"					
1	429035,90	2308440,65	6	429036,58	2308493,19
2	428968,58	2308440,77	7	429039,07	2308493,16
3	428984,55	2308745,60	8	429039,03	2308463,96
4	429036,63	2308745,38	9	429036,51	2308463,96
5	429036,01	2308592,64	10	429035,94	2308450,01

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
Номер на плане	Назначение	Примечание
Существующая застройка в границах разработки ППТ и ПМТ		
1	Трехэтажное здание ГЧМ "Газаринский" 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 (ГРШ)	
10	Остановочный павильон пассажирского транспорта	
Существующая общественная застройка вне границ разработки ППТ и ПМТ		
11	Двухэтажное здание "Свадебный 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 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	

				259-2023-ППТ.ГЧ-1					
				Проект планировки и проект межевания территории, аэрированной проспектом Газарина, улицей Восточной, улицей 5-й проезд, улицей Алтайской площадью 6,78 га					
Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата				
Разработал	Действия				13.07.23				
ГАП	Спр.ж.ж				13.07.23				
Проверил	Спр.ж.ж				13.07.23				
Н.контроль	Н.зам.зам.				13.07.23				
				Проект планировки территории (утверждаемая часть)					
				Чертеж красных линий. М 1:1000					
				Стандия	Лист	Листов			
				П	1				
				АРХИТЕК					



граница для разработки проекта планировки территории

проектируемые красные линии

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

сущ. границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет

16

номера земельных участков, поставленных на кадастровый учет

1

проектируемые многоквартирные жилые дома переменной этажности (8-14 этажей) 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. хозяйственно-бытовые постройки (капитальные, некапитальные, металлические)

остановка общественного транспорта

парковочные места

городские дороги, проезды с асфальтобетонным покрытием

объекты подлежащие демонтажу

сущ. индивидуальные жилые дома

существующие объекты инженерной инфраструктуры

публичный сервитут для проезда к административному зданию с магазином

сущ. сети водоснабжения

сущ. сети канализации

сущ. сети теплоснабжения

сущ. сеть газопровода

сущ. сети электроснабжения

сущ. сети связи

сущ. сети ливневой канализации

Проект планировки территории (утверждаемая часть)

Чертеж существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
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	

Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата
Разработал		Десям			13.07.23
Г.А.П.		Стручков			13.07.23
Проверил		Стручков			13.07.23
Н.контроль		Низматуллин			13.07.23

259-2023-ППТ.ГЧ-1

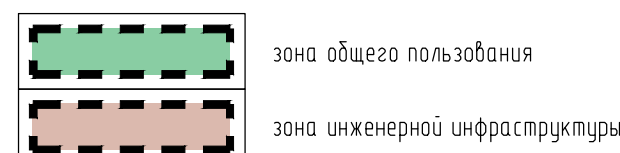
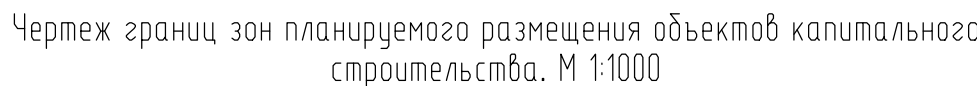
Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Гагарина, улицей Восточной, улицей 5-й проезд, улицей Амурской площадью 6,78 га

Проект планировки территории (утверждаемая часть)

Чертеж существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000

АРХИТЕК

Формат 297х1080 мм



Формат 297x1050 мм