ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГрадПроект»
302040, г. Орел, ул. Октябрьская, д.79, пом.156;
www.gp57.ru; e-mail: info@gp57.ru; тел. (4862) 303-302; 630-602
ИНН 5753202446 КПП 575301001 ОГРН 1145749003707 БИК 044525201
ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва р/с 40702810009100002780 к/с 30101810000000000201

Свидетельство СРО №1516-2017-5753202446-01

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065, утвержденную приказом Управления от 5 декабря 2022 года № 01-21/107 «Об утверждении документации по планировке территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065»

Проект планировки
Основная (утверждаемая) часть

21/09-22 ППТ (3)

Том 1

2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГрадПроект»
302040, г. Орел, ул. Октябрьская, д.79, пом.156;
www.gp57.ru; e-mail: info@gp57.ru; тел. (4862) 303-302; 630-602
ИНН 5753202446 КПП 575301001 ОГРН 1145749003707 БИК 044525201
ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва р/с 40702810009100002780 к/с 30101810000000000201

Свидетельство СРО №1516-2017-5753202446-01

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065, утвержденную приказом Управления от 5 декабря 2022 года № 01-21/107 «Об утверждении документации по планировке территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065»

Проект планировки
Основная (утверждаемая) часть

21/09-22 ППТ (3)

Том 1

Зам. директора Т. С. Грудева

Инженер Ю.А Решетникова

2025 г.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
21/09-22 ППТ-ОЧ.С	Содержание	Стр.2
21/09-22 СП	Состав проекта	Стр.3
21/09-22 ППТ-ОЧ	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть	
	Часть 1. Положения о планировке территории. Текстовая часть.	
	Введение	Стр.4
	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	Стр.7
	2. Положения об очередности планируемого развития территории	Стр.11
	Часть 2. Графические материалы проекта планировки территории.	
	Чертеж красных линий	
	Чертеж зон планируемого размещения объектов капитального строительства	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подп.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Зам.директора		Грудева			
Вед.инженер		Решетникова			

21/09-22-ППТ ОЧ .С

Содержание тома 1

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО "ГрадПроект"
г.Орел
gradproekt-orel@mail.ru
тел. (4862) 630-602

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	21/09-22-ППТ ОЧ	Внесение изменений в документацию по планировке территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065, утвержденную приказом Управления от 5 декабря 2022 года № 01-21/107 «Об утверждении документации по планировке территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065». Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть. Том 1.	
2	21/09-22-ППТ МО	Внесение изменений в документацию по планировке территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065, утвержденную приказом Управления от 5 декабря 2022 года № 01-21/107 «Об утверждении документации по планировке территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065». Проект планировки. Материалы по обоснованию. Том 2.	
3	21/09-22-ПМТ ОЧ	Внесение изменений в документацию по планировке территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065, утвержденную приказом Управления от 5 декабря 2022 года № 01-21/107 «Об утверждении документации по планировке территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065». Проект межевания территории. Основная часть. Том 3.	
4	21/09-22-ПМТ МО	Внесение изменений в документацию по планировке территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065, утвержденную приказом Управления от 5 декабря 2022 года № 01-21/107 «Об утверждении документации по планировке территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065». Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. Том 4.	

Введение

Основанием для разработки проекта планировки территории комплексного развития жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065, является договор о комплексном развитии территории жилой застройки от 19.09.2022 г., заключенный в соответствии с постановлением администрации города Орла от 28.12.2021 № 5731 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел»».

Внесение изменений в документацию по планировке территории обусловлено сменой этапов строительства многоквартирных жилых домов на территории проектирования.

Решения, представленные в проекте планировки, совмещенном с проектом межевания территории, выполнены в соответствии с требованиями действующих на территории Российской Федерации и Орловской области нормативных документов.

Перечень основных документов, используемых при подготовке документации по планировке территории:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;

2. Земельный кодекс Российской Федерации;

3. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

5. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

6. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации»;

7. Градостроительный кодекс Орловской области, утвержденный решением областного Совета народных депутатов от 16.05.2007 № 674-ОЗ (с изменениями и дополнениями);

8. Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 (ред. от 15.09.2020г.) «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (вместе с «Положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства»);

9. Постановление Правительства Орловской области от 01.08.2011 № 250 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Орловской области» (в ред. Постановления Правительства Орловской области от 19.02.2020 № 90);

10. Постановление Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30 «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

11. Закон Орловской области от 20.12.2019 № 2441-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований орловской области и органами государственной власти орловской области»;

12. Генеральный план городского округа «Город Орёл»;

13. Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орёл».

Исходные данные для разработки проекта планировки территории включают в себя:

1. Договор о комплексном развитии территории жилой застройки от 19.09.2022 г.

2. Топографическая съемка М1:500.

3. Постановление Администрации города Орла «Об утверждении проекта красных линий по 32 улицам города Орла» от 02.12.2009 № 3841.

4. Ответ Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 27.10.2022 № 8-5482 с приложением схемы красных линий с отображением координат углов поворотов.

5. Сведения, полученные из филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Орловской области:

- кадастровые планы территории 57:25:0010301, 57:25:0010304, 57:25:0010305.

- выписки из ЕГРН на земельные участки.

Целью разработки проекта планировки является обеспечение развития городского округа «Город Орел» путем расширения жилой и общественной застройки города, формирование на проектируемой территории благоприятной среды обитания, включающей в себя все необходимые элементы для комфортного проживания, а также осуществления социальной и коммерческой деятельности, направленной на повышение качества жизни жителей города.

Основной идеей проекта планировки является разработка комплекса взаимосвязанных мероприятий, направленных как на улучшение архитектурного облика и повышение уровня благоустройства, так и улучшения качества жизни жителей в целом.

Все это связано с решением ряда архитектурно-планировочных задач, основными из которых являются:

- более полное и рациональное использование территории с размещением на ней многоквартирных жилых домов, элементов их благоустройства;

- упорядочивание сложившейся сети улиц и проездов;

- повышение уровня общего и инженерного благоустройства территории;

- развитие социальной инфраструктуры района в части обеспечения его детским дошкольным учреждением.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектируемая территория расположена в Советском районе г. Орла, на юго-западе ограничена Наугорским шоссе, с восточной стороны – ул. Цветаева, расположена в границах кадастровых кварталов 57:25:0010301, 57:25:0010304, 57:25:0010305.

В настоящее время территория занята аварийными жилыми домами, которые при проектировании подлежат расселению и сносу. Расселение аварийного жилья позволит улучшить качество жизни населения микрорайона в целом, а также обеспечит новым жильем с наличием всех необходимых коммуникаций, улучшенными условиями проживания, которые не представляют угрозы для жизни и здоровья человека.

Рассматриваемая территория имеет развитую улично-транспортную связь со всеми районами и другими кварталами города, что служит одним из важных факторов привлечения населения и является благоприятным местом для развития жилищного строительства.

Архитектурно-планировочная организация территории выполнена на основе комплексного анализа социально-экономических условий, градостроительной ситуации, а также установленного территориального зонирования.

Технико-экономические показатели планировки территории

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь планируемой территории жилой застройки	$м^2$	97966
2	Площадь территории общего пользования	$м^2$	29614
	Существующая застройка		
1	Площадь территории существующей застройки	$м^2$	30081
2	Многоквартирные жилые дома	шт.	6
3	Общая площадь квартир	$м^2$	23140

4	Количество жителей	чел.	1209
Планируемая застройка			
1	Площадь территории планируемой застройки, в том числе: - для размещения многоквартирных жилых домов - для размещения объекта дошкольного образования - для размещения трансформаторных подстанций	$м^2$	38286 32199 5987 100
2	Многоквартирные жилые дома	шт.	5
3	Этажность	эт.	10
4	Общая площадь квартир	$м^2$	37091
5	Количество жителей	чел.	1237
6	Детский сад	мест	90
7	Наземная стоянка автомобилей открытого типа	шт.	1

На рассматриваемой территории планируется строительство пяти 10-этажных многоквартирных жилых домов, с общим количеством квартир – 820 шт., общей площадью квартир – 37091,0 кв. м, с общим количеством жителей (из расчета 30 кв. м на человека) – 1237 человек.

Кроме того, на территории предполагается строительство наземной стоянки автомобилей открытого типа с целью обеспечения жителей необходимым количеством парковочных мест.

На рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

Объекты повседневного обслуживания представлены небольшими предприятиями торговли, равномерно распределенными по проектируемой территории, с учетом планируемых к строительству многоквартирных домов, а также близости других объектов обслуживания, и организацией транспортных связей, дорог и пешеходных путей.

Улично-дорожная сеть запроектирована как единая система путей и сообщений с учетом внутренних и внешних связей. Для улицы Плещеевской определена ширина поперечного профиля в красных линиях 15,0 метров, как для

улицы в жилой застройке в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Орел». Кроме того, проектом предполагается корректировка красных линий по улице Цветаева, ширина поперечного профиля в устанавливаемых красных линиях – 30,0 м.

На разрабатываемой территории, согласно расчетам, запроектирован детский сад, расположенный в необходимой доступности для жителей всего проектируемого района.

В соответствии с таб. 11 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орёл» от 31 мая 2018 № 40/0725-ГС с учетом минимальной обеспеченности территории дошкольными образовательными организациями, составляющей 42 места на 1000 жителей, для жителей проектируемых многоквартирных домов с учетом домов, не подлежащих сносу (количество жителей в проектируемых жилых домах – 1237, количество жителей в существующих жилых домах – 772), на рассматриваемой территории необходимо:

2007/1000*42=85 мест в детских садах.

Кроме того, в соответствии с таб. 12 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орёл» от 31 мая 2018 № 40/0725-ГС с учетом минимально допустимой обеспеченности территории общеобразовательными организациями (школа, лицей, гимназия), составляющей 109 мест на 1000 жителей, для жителей проектируемых многоквартирных домов необходимо:

1237/1000*109= 135 мест в школах.

Предусматривается посещение школьниками существующих школ, расположенных вблизи проектируемой территории.

В состав мероприятий по благоустройству территории включаются следующие работы:

1. Озеленение на проектируемой территории, представленное размещением зеленых насаждений.

2. Размещение малых архитектурных форм.

3. Организация пешеходной сети на территории.

4. Развитие инженерной инфраструктуры, представленное следующими мероприятиями:

- строительство двух трансформаторных подстанций с целью обеспечения проектируемой территории электроэнергией, а также установка уличного освещения в рамках реконструкции автомобильной дороги по ул. Плещеевской;

- проектирование сетей газоснабжения по ул. Плещеевской (подключение к существующей сети по Наугорскому шоссе);

- строительство участка водовода по ул. Куйбышева от водовода по ул. Цветаева, реконструкция водопроводной сети по ул. Плещеевской;

- реконструкция ливневой канализации по ул. Плещеевской от Наугорского шоссе до ул. Куйбышева, строительство ливневой канализации по ул. Куйбышева, ул. Грановского;

- реконструкция канализационной сети по ул. Плещеевской от подключения к канализационной сети по Наугорскому шоссе.

На проектируемой территории предлагается контейнерная система сбора твёрдых бытовых отходов (ТБО), в связи с чем, проектом предусматриваются площадки ТБО, равномерно размещенные по территории.

Формирование системы зеленых насаждений территории предлагается проводить с учетом природных особенностей рельефа, почвенного покрова и принятого архитектурно-планировочного решения территории.

Единая система зеленых насаждений включает следующие направления:

- сохранение и развитие существующих зеленых насаждений общего пользования в сложившейся застройке квартала;

- развитие и реконструкция зеленых насаждений вдоль улиц с заменой малоценных, старовозрастных деревьев;

- устройство сквера в юго-западной части проектируемой территории.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

В настоящее время территория проектирования занята аварийными жилыми домами. В связи с этим строительство многоквартирных домов на территории проектирования планируется осуществлять поэтапно.

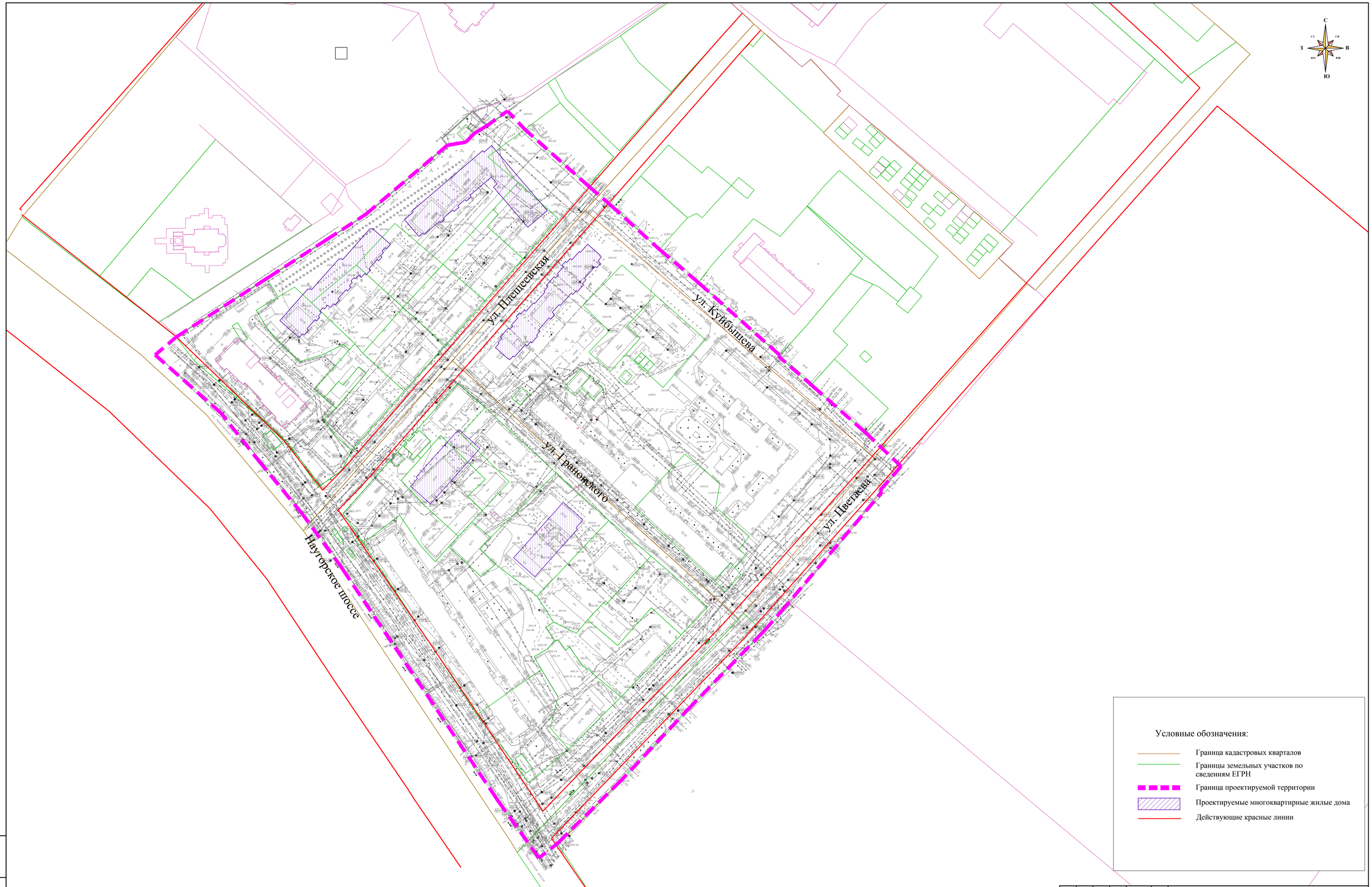
Первый этап: строительство 10-ти этажного многоквартирного жилого дома, размещение благоустроенных площадок и парковочных мест на территории, на которой расположены аварийные жилые дома №№ 1, 3 по ул. Куйбышева, №№ 12, 14 по ул. Плещеевская.

Второй этап: строительство двух 10-ти этажных многоквартирных жилых домов, размещение благоустроенных площадок и парковочных мест на территории, на которой расположены аварийные жилые дома № 6, 8, 10 по ул. Плещеевская, № 5, 7 по ул. Грановского, устройство сквера.

Третий этап: строительство двух 10-ти этажных многоквартирных жилых домов с размещением благоустроенных площадок и парковочных мест на территории, на которой расположены аварийные жилые дома №№ 5, 7, 9, 11, 13,15, 17, 19, 21, 23 по ул. Плещеевская.

Помимо того в юго-восточной части проектируемой территории планируется размещение детского сада на 90 мест.

Часть 2
Графические материалы проекта планировки территории



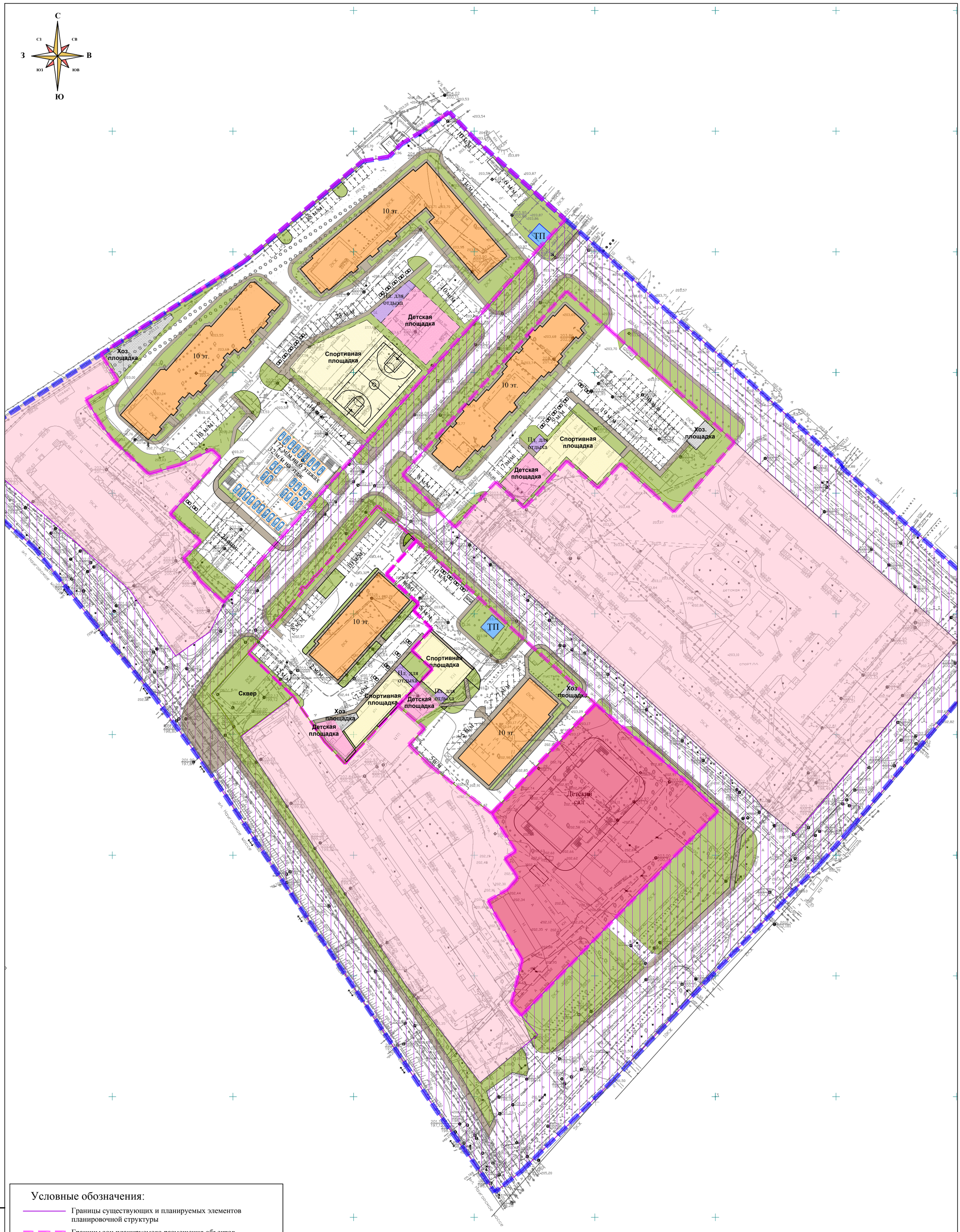
Условные обозначения:

- Граница кадастровых кварталов
- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Граница проектируемой территории
- Проектируемые многоквартирные жилые дома
- Действующие красные линии

						21/09-22-ППТ ОЧ (3)			
						Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Зам. директора		Грудева				Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
							ПП-1	1	2
Инженер		Решетникова				Чертеж красных линий М 1:1000	ООО "ГрадПроект" г.Орел gradproekt-orel@mail.ru тел. (4862) 630-602		

Взам.инв N | Подп. и дата | Инв.Nподл.

формат А1



Условные обозначения:

- Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Границы территории, в отношении которой подготовлен проект планировки
- Зона размещения существующей застройки
- Зона размещения территории общего пользования
- Зона размещения объектов дошкольного образования
- Зона размещения трансформаторных подстанций
- Планируемые для размещения многоквартирные жилые дома
- Территории размещения спортивных площадок
- Территории размещения детских площадок
- Территории размещения площадок для отдыха
- Территории размещения хозяйственных площадок

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Зам. директора		Грудева			
Инженер		Решетникова			

21/09-22-ППТ ОЧ (3)

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065

Проект планировки территории (основная часть)

Стадия	Лист	Листов
ПП-2	2	2

Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000

ООО "ГрадПроект"
г.Орел
gradproekt-orel@mail.ru
тел. (4862) 630-602

Взам.инв N | Подп. и дата | Инв.Nподл.