

Приложение 1 к распоряжению  
управления по строительству,  
архитектуре и градостроительству  
администрации муниципального  
образования «Город Астрахань»  
от 19.04.2021 № 04-01-786

### **ЗАДАНИЕ**

на разработку проекта планировки территории и проекта межевания  
территории в районе ул. С.Перовской, 99, корп. 1 в Кировском районе  
г. Астрахани для строительства многоквартирного жилого дома

**1. Вид документации по планировке территории** - проект планировки территории и проект межевания территории.

**2. Инициатор** - управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань».

**3. Источник финансирования работ по подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории** - бюджет муниципального образования «Город Астрахань».

**4. Разработчик проекта планировки территории и проекта межевания территории** - МБУ г. Астрахани «Архитектура».

**5. Объект градостроительного проектирования или застройки территории, его основные характеристики.**

5.1. Проект планировки территории предусматривается для детализации проектных решений по размещению многоквартирного дома в районе ул. С.Перовской, 99, корп. 1, обозначенного в проекте планировки территории для реконструкции и расширения ул. С.Перовской от ул. Студенческой до ул. Набережная Казачьего ерика в Кировском и Ленинском районах г. Астрахани, утвержденном распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 28.12.2018 № 5501-р.

Проект планировки территории разработать в границах, указанных в приложении к настоящему заданию и присвоить ему название «Проект планировки территории в районе ул. С.Перовской, 99, корп. 1 в Кировском районе г. Астрахани для строительства многоквартирного жилого дома». Границы разработки проекта планировки территории могут быть изменены при обосновании такой необходимости.

5.2. Проектом межевания территории предусмотреть образование земельного участка в целях размещения многоквартирного дома в соответствии с проектом планировки территории.

Проект межевания территории разработать по внешним границам земельных участков, подлежащих образованию и (или) изменению и присвоить ему название «Проект межевания территории в районе ул. С.Перовской, 99, корп. 1 в Кировском районе г. Астрахани для строительства многоквартирного жилого дома».

**6. Нормативная, правовая и методическая база:**

6.1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

6.2. Земельный кодекс Российской Федерации.

6.3. Правила подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального значения, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.2017 № 887 (с изменениями и дополнениями).

6.4. Положение о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 (с изменениями и дополнениями).

6.5. Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (с изменениями и дополнениями).

6.6. Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 (с изменениями и дополнениями).

6.7. Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578.

6.8. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98.

6.9. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями и дополнениями).

6.10 Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории».

6.11 Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

6.12. Приказ федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2019 № 1391-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово)». (ссылка на документ: <http://www.astrgorod.ru/podrazdeleniya/raznoe>).



6.13. Региональные нормативы градостроительного проектирования Астраханской области, утвержденные постановлением правительства Астраханской области от 21.03.2018 № 109-П, с изменениями, внесенными постановлением правительства Астраханской области от 24.12.2018 № 555-П.

6.14. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 04.12.2014 № 234, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 01.02.2018 № 10, от 20.09.2018 № 122, от 19.11.2020 № 38.

6.15. Иные действующие нормативы и технические регламенты.

## **7. Цели подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории:**

- изменение границы зон планируемого размещения многоквартирного дома в районе ул. С.Перовской, 99, корп. 1, обозначенной в ранее утвержденном проекте планировки территории;
- определение технико-экономических показателей территории разработки проекта планировки территории;
- определение необходимости и объема переустройства существующих инженерных коммуникаций;
- определение необходимости и объемов работ по вертикальной планировке территории, инженерной подготовке и инженерной защите территории;
- определение нагрузок на инженерное обеспечение проектируемого многоквартирного дома;
- установление границ земельных участков, зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков (при необходимости);
- образование земельного участка для размещения многоквартирного дома в районе ул. С.Перовской, 99, корп. 1.

## **8. Основные требования к составу, содержанию и форме предоставляемых материалов по этапам разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории.**

### **8.1. Выполнить анализ:**

- решений по развитию территории в соответствии с ранее разработанной документацией по планировке территории, выполненными инженерными изысканиями, исходными данными, указанными в настоящем задании.
- современного использования территории;
- планировочных ограничений развития территории (на основании данных о зонах с особыми условиями использования территории, требований нормативно-технических документов, природных и градостроительных особенностей территории).

8.2. Проект планировки территории разработать в виде отдельного документа в соответствии с нормативными документами, указанными в п. 6 настоящего задания.

Проект планировки территории по своей структуре должен состоять из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по обоснованию. Основную часть и материалы по обоснованию проекта планировки территории выполнить в виде отдельных книг (томов).

Состав основной части и материалов по обоснованию проекта планировки территории должен соответствовать требованиям ст. 42 Градостроительного кодекса РФ.

В основной части проекта планировки территории дополнительно указать:

- утвержденные красные линии согласно документации по планировке территории, обозначенной в п. 9 настоящего задания;
- технико-экономические показатели территории разработки проекта планировки территории.

Рекомендуемые технико-экономические показатели для проектируемого многоквартирного дома:

- предполагаемая площадь жилых помещений: 3800 кв.м. (площадь одной квартиры — 70 кв.м.);
- количество квартир: 50 шт;
- количество этажей: 9 — 12 эт.

Предусмотреть размещение площадок для занятия физической культурой и спортом совместно с детскими площадками и площадками для отдыха взрослого населения.

Разработать в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории схему размещения инженерных сетей и сооружений, в которой следует отобразить сохраняемые, реконструируемые, ликвидируемые и проектируемые трассы инженерных сетей, а также определить места размещения инженерных сооружений. Точки подключения к существующим инженерным сетям обозначить условно на границах проектирования.

В пояснительной записке материалов по обоснованию обозначить информацию о нагрузках на инженерное обеспечение проектируемого многоквартирного дома.

8.3. Проект межевания территории разработать в виде отдельного документа в соответствии с нормативными документами, указанными в п. 6 настоящего задания.

Проект межевания территории по своей структуре должен состоять из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по обоснованию. Основную часть и материалы по обоснованию проекта межевания территории выполнить в виде отдельных книг (томов).

Состав основной части и материалов по обоснованию проекта планировки территории должен соответствовать требованиям ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

В основной части проекта межевания территории дополнительно указать:

- категорию земель, согласно ст. 7 Земельного кодекса РФ;



- территориальные зоны, которые расположены в границах разрабатываемого проекта межевания территории;
- каталог координат поворотных точек линий регулирования застройки в системе координат МСК-30 (при их установлении по проекту планировки территории);
- каталог координат поворотных точек образуемых и (или) изменяемых земельных участков в системе координат МСК-30;
- кадастровые номера земельных участков (их частей), расположенных за красными линиями и подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд, с указанием каталогов координат поворотных точек данных участков и площадей (при необходимости);
- этапы формирования образуемых земельных участков (в случае, если образование земельных участков будет осуществляться в несколько этапов);
- границы кадастровых кварталов.

8.4. Основные требования к форме и содержанию представляемых материалов в управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань»:

- основная часть проекта планировки территории на бумажном носителе - 2 экз;
- материалы по обоснованию проекта планировки территории на бумажном носителе - 2 экз;
- электронные версии текстовых и графических материалов проекта планировки территории на DVD- или CD-диске - 1 экз;
- основная часть проекта межевания территории на бумажном носителе - 2 экз;
- материалы по обоснованию проекта межевания территории на бумажном носителе - 2 экз
- электронные версии текстовых и графических материалов проекта межевания территории на DVD- или CD-диске - 1 экз;
- демонстрационные материалы, указанные в п. 11 настоящего задания - 1 экз.

Текстовые материалы проекта планировки территории и проекта межевания территории на бумажных носителях представляются в прошитом виде на листах формата А4, графические материалы на бумажных носителях представляются на форматах кратного от А2 до А0 (выбранный формат должен обеспечивать наглядность).

Графические материалы проекта планировки территории и проекта межевания территории выполнить в соответствии с требованиями, указанными в п. 6.11 настоящего задания.

Каталоги координат поворотных точек указывать в текстовых материалах документации.

Текстовые материалы на CD- или DVD-дисках представляются в текстовом формате - \*.doc.

Графические материалы на CD- или DVD-дисках представляются в формате - \*.pdf, \*.jpg, \*.tiff.

## **9. Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории.**

9.1. Данные, находящиеся в ведении управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» и размещенные на официальном сайте администрации муниципального образования «Город Астрахань» <http://astrgorod.ru/podrazdeleniya/upravlenie-po-stroitelstvu-arhitecture-i-gradostroitelstvu> :

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69;

- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 г., утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82, с изменениями, утвержденными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 08.09.2011 № 140, от 30.05.2013 № 90, от 16.04.2015 № 35, от 26.10.2017 № 153, от 07.06.2018 № 63, от 26.03.2020 № 29;

- Комплексная транспортная схема г. Астрахани, утвержденная по становлением мэра города Астрахани от 06.11.2009 № 5514-м;

- Проект планировки и межевания территории квартала в границах улиц С.Перовской, Нововосточной в Кировском районе г. Астрахани, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 29.09.2015 № 6552;

- Проект планировки территории для реконструкции и расширения ул. С.Перовской от ул. Студенческой до ул. Набережная Казачьего ерика в Кировском и Ленинском районах г. Астрахани, утвержденный распоряжением администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 28.12.2018 № 5501-р.

## **10. Порядок организации проведения согласования и утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории.**

Разработчик представляет Инициатору для предварительного рассмотрения основной чертеж проекта планировки территории, отображающий красные линии улиц, с каталогом координат поворотных точек таких линий в системе координат МСК-30. Основной чертеж проекта планировки территории считается одобренным при наличии соответствующего письма-согласования, представленного Инициатором.

После представления Разработчиком проекта планировки территории и проекта межевания территории Инициатор осуществляет проверку соответствия проектов требованиям, указанным в ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ.

При отсутствии замечаний со стороны Инициатора проекты считаются принятыми для проведения процедуры общественных обсуждений.



В случае несогласия с замечаниями и рекомендациями Инициатора по основному чертежу планировки территории, представленным проектам, Разработчик вправе представить разъяснения, обосновывающие целесообразность или нецелесообразность учета рекомендаций и замечаний. Инициатор оставляет за собой право не согласиться с разъяснениями и оставить замечания и рекомендации для доработки.

При поступлении незначительных замечаний и предложений в ходе общественных обсуждений, по результатам которых принимается решение об одобрении проекта планировки территории и проекта межевания территории с учетом поступивших предложений и замечаний в виде заключения о результатах общественных обсуждений, Разработчик выполняет доработку данных проектов в полном объеме в соответствии с данным заключением. Срок доработки – не более 10 (десяти) рабочих дней с даты официального опубликования заключения о результатах общественных обсуждений в средствах массовой информации.

В случае принятия решения главой администрации муниципального образования «Город Астрахань» об отклонении проекта планировки территории и проекта межевания территории, разработанных в соответствии с настоящим заданием, и возврате их на доработку с учетом протокола общественных обсуждений и заключения о результатах общественных обсуждений (в случаях, если в ходе проведения общественных обсуждений было принято решение отклонить разработанные проекты ввиду поступления предложений и замечаний, касающихся изменений градостроительных решений разрабатываемой территории), Разработчик осуществляет доработку таких проектов в срок, указанный в решении главы администрации муниципального образования «Город Астрахань».

#### **11. Особые условия:**

Для проведения общественных обсуждений Разработчик выполняет краткую пояснительную записку и демонстрационные материалы в графическом виде, содержащие:

- технико-экономические показатели проектируемого многоквартирного дома;
- план красных линий с границами зоны планируемого размещения многоквартирного жилого дома и нормативно необходимых для него объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур и объектов благоустройства (М 1:1000 — 1:2000).

#### **Задание согласовано:**

Заместитель начальника управления



Е.С. Сомова

#### **Задание подготовлено:**

Заведующий сектором инженерного обеспечения территории отдела территориального планирования и инженерного обеспечения



М.О. Герасимов

Приложение к заданию на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории в районе ул. С.Перовской, 99, корп. 1 в Кировском районе г. Астрахани для строительства многоквартирного жилого дома

ул. Зеленгинская

Нововосточная

#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Ориентировочные границы разработки проекта планировки территории

Масштаб 1:2000

Заместитель начальника управления

Е.С. Сомова

И.о. начальника отдела

К.В. Подгузова

Заведующий сектором

М.О. Герасимов

Софьи Перовской

Софья Перовская

96а блок 1



Приложение 2 к распоряжению  
управления по строительству,  
архитектуре и градостроительству  
администрации МО «Город Астрахань»  
от 19.04.2021 № 04-01- 786

### ЗАДАНИЕ

на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки  
проекта планировки территории и проекта межевания территории в районе  
ул. С.Перовской, 99, корп. 1 в Кировском районе  
г. Астрахани для строительства многоквартирного жилого дома

1. Наименование объектов капитального строительства, планируемых к размещению: многоквартирный жилой дом.
2. Местоположение территории: Российская Федерация; Астраханская область; г. Астрахань; Кировский район; территория в районе ул. С.Перовской, 99, корп. 1.
3. Вид документации по планировке территории: проект планировки территории и проект межевания территории.
4. Инициатор: Управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань».
5. Цели и задачи инженерных изысканий: создание и обновление топографических планов для разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории.
6. Виды инженерных изысканий: инженерно-геодезические изыскания, включающие в себя следующие виды работ:
  - 6.1. Топографическая съемка М 1:500;
  - 6.2. Согласование полноты и правильности нанесения подземных (надземных) коммуникаций на топографических планах.
7. Границы территории проведения инженерных изысканий: выполнение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории проводится в границах территории, указанных в приложении к заданию на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории в районе ул. С.Перовской, 99, корп. 1 в Кировском районе г. Астрахани для строительства многоквартирного жилого дома.

8. Сведения о ранее выполненных инженерных изысканиях: на территории работ имеются материалы съемок, выполненные различными организациями в разные годы.

9. Требования к материалам и результатам инженерных изысканий:

9.1. Подготовить технический отчет о выполнении инженерных изысканий.

9.2. Состав и оформление технических отчетов по своему составу, полноте и качеству должен соответствовать требованиям настоящего задания, а также требованиям СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» (актуализированная редакция).

9.3. Технические отчеты представляются в управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» в срок не более чем один месяц со дня выполнения инженерно-геодезических изысканий на бумажном и электронном носителях, состоящие из текстовой и графической частей, а также приложений в текстовой, графической, цифровой формах для внесения в государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Астраханской области.

9.4. Форма предоставления материалов и данных по результатам инженерных изысканий в управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань»:

9.4.1. Обновление инженерно-топографических планов масштаба 1:500 осуществляется путем замены имеющегося материала обновленной версией, установленной в соответствии с установленными требованиями.

9.4.2. При передаче топографических планов в электронном виде информация должна быть передана в виде обменного файла Программы Autocad (\*.dxf).

9.4.3. Требования к файлам топографических планов в векторном виде:

1) топографические планы должны быть выполнены в метрической системе;

2) направление осей координат должно быть следующим: ось X направлена на север, ось Y направлена на восток;

3) координаты объектов топографического плана должны соответствовать координатам объектов на местности;

4) файл не должен содержать посторонних объектов;

5) файл должен содержать объекты топографической основы масштаба 1:500, Городской условно принятой системы координат города Астрахани и Балтийской системы высот 1977 года;



6) все объекты топографического плана в векторном виде должны быть разделены на планшеты;

7) точность и полнота векторного цифрового плана должна соответствовать требованиям инструкции по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500 к топографическим планам соответствующего масштаба, а также кодификатору условных знаков для топографических планов масштабов 1:1000, 1:500, созданному на основе условных знаков в редакции, утвержденной ГУГК при СМ СССР 25.11.1986;

8) для выполнения работ за основу принят «Кодификатор условных знаков v.1.5» от 15.05.2017 (масштаб 1:500);

9) создание слоев, не предусмотренных Кодификатором, недопустимо. Слои и их порядок, присутствующие в Кодификаторе, являются обязательными;

10) при векторизации планов использовать только те блоки и стили, которые предусмотрены Кодификатором. Создание новых блоков и стилей недопустимо;

11) обязательным условием сдачи материалов в цифровой форме является совмещение созданных ранее цифровых топографических планов;

12) в электронных планах должны присутствовать только следующие типы графических примитивов: Polyline, Closed Polyline, Block, Text, Hatch. Наличие других типов графических примитивов недопустимо.

13) для дифференциации линий по толщине применяются веса линий в миллиметрах;

14) при сдаче материалов в фонд с использованием в работе векторных цифровых планов, созданных до использования Кодификатора, всю цифровую информацию с плана за границей новой съемки следует перенести в нулевой слой («0») и использовать как справочный материал;

15) независимо от вида выполняемых работ, все объекты, содержащиеся на растровом изображении, в границах съемки, должны быть исполнены в векторной форме (оцифрованы). Информация, не отображенная в векторном файле, в зоне проведения инженерных изысканий, считается несуществующей;

16) картограмма выполненных работ предоставляется в отдельном вспомогательном файле формата \*.dxf, имеющем координатную привязку, одновременно с рабочим файлом.

#### 9.4.4. Основные правила векторизации:

1) линейные объекты одного слоя в местах пересечения должны иметь общую точку;

2) линейные объекты одного или разных слоев в местах примыкания к площадным объектам должны быть четкими;

3) площадные объекты одного слоя в местах примыкания должны иметь общую границу;

4) площадные объекты разных слоев, составляющие единое физическое пространство, должны иметь общую границу;

5) линии и полигоны не должны содержать избыточных вершин; плотность точек должна обеспечивать сохранение извилистости линии при последующем воспроизведении объекта;

6) все здания и строения должны быть замкнуты;

7) пристройки к зданиям должны быть замкнуты и, иметь общие точки со зданием (к пристройкам относить все, что примыкает к зданию или строению (крыльца, навесы, платформы, эстакады, витрины, брандмауэры, аварийные выходы, заводские трубы, боровы, колонны, пожарные лестницы и т.д.). Отдельно стоящие навесы, платформы, эстакады и т.д. относить на уровень инженерных сооружений;

8) линейные объекты должны изображаться единой, ломаной линией или несколькими параллельными линиями, согласно условному знаку. Изображение линейного объекта из цепочки нескольких отрезков или ломаных отрезков не допускается. Исключение составляют объекты линии электропередачи, которые следует векторизовать по правилам векторизации подземных коммуникаций от узла до узла, с привязкой к центрам узлов. Узлами в данном случае являются столбы (опоры);

9) подпорные стенки, выражающиеся в масштабе, векторизовать замкнутой полилинией, штриховкой (бетон, металл, камень) и в соответствующем стиле по внешнему или внутреннему периметру (контур) объекта;

10) бетонные и металлические опоры наземных коммуникаций, выражающиеся в масштабе карты, делать замкнутой полилинией и соответствующим блоком (g5\_108) или штриховкой.;

11) условный знак дороги по насыпям и дамбам следует векторизовать отдельно. Параллельный перенос 0,20 м. Использовать два стиля линии: «грунтовая дорога» (слой «10\_Границы покрытий и угодий»), «откосы неукрепленные или укрепленные» (слой «12\_Рельеф»);

12) при векторизации песков с площади 1 кв.см. и более в масштабе карты разрешается замена условного знака на подпись «песок». Соответственно подпись использовать и в других различных сочетаниях;



13) коммуникации, проходящие транзитом под зданиями, т.е. не запитывающие их, в цифровом плане показывать единым сегментом, не разрывая под зданием;

14) габариты колодцев векторизуются только при диаметре 2 и более метров, а также в случае, если хотя бы одна из сторон более 2 метров;

15) наземные трубопроводы и кабели, идущие по стенам зданий, сооружений и оград, делать на расстоянии 30 см от стены;

16) коверы отображаются без габаритов;

17) значение отметок цоколя или фундамента дома давать определенным блоком (g5\_330a) и сопровождать буквой «ц» и «ф».

9.4.5. Исполнители инженерных изысканий несут ответственность за содержание и качество направляемых для регистрации и хранения в управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» результатов произведенных работ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Дополнительные требования: разработать программу инженерных изысканий и направить ее на утверждение в управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань».

11. Перечень действующих нормативных документов в соответствии с требованиями которых необходимо выполнить инженерные изыскания:

11.1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

11.2. СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».

11.3. СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства».

**Задание согласовано:**

И.о. начальника управления



Е.Е. Каргина

**Задание подготовлено:**

Начальник отдела ведения  
информационной системы обеспечения  
градостроительной деятельности



Н.В. Соловьева