



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ – ГОРОД НОВОХОПЁРСК
НОВОХОПЁРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 15 » 05 2025г.

№ 149

г. Новохопёрск

О разработке документации по подготовке
проекта планировки и межевания территории,
предназначенной для размещения объекта
«Свиноводческий комплекс АГРОЭКО. Подъездная автомобильная дорога с твердым
покрытием к ферме Ивановская»

В соответствии со ст. пп.5 ст.41.2, п.1 ст.45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского поселения – город Новохопёрск Новохопёрского муниципального района Воронежской области, Глава городского поселения – город Новохопёрск Новохопёрского муниципального района Воронежской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о разработке проекта планировки и проекта межевания территории для строительства линейного объекта: «Свиноводческий комплекс АГРОЭКО. Подъездная автомобильная дорога с твердым покрытием к ферме Ивановская». Проект планировки и проект межевания выполнить в соответствии с требованиями ст. 41.1, 42, 43 Градостроительного кодекса РФ.
2. Утвердить Задание на подготовку документации по планировке и межеванию территории линейного объекта «Свиноводческий комплекс АГРОЭКО. Подъездная автомобильная дорога с твердым покрытием к ферме Ивановская» согласно приложению, к настоящему постановлению.
3. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте администрации городского поселения – город Новохопёрск <https://novoxopersk-r36.gosuslugi.ru/>.
4. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

Глава городского поселения –
город Новохопёрск



М.В. Шамаев

Приложение с Постановлению №149 от «15» 05 2025 г.

ЗАДАНИЕ НА ПОДГОТОВКУ ДОКУМЕНТАЦИИ

по планировке и межеванию территории линейного объекта протяженностью 4,100 км. – «Свиноводческий комплекс АГРОЭКО. Подъездная автомобильная дорога с твердым покрытием к ферме Ивановская», по адресу: Воронежская область, р-н Новохоперский.

№ п/п	Наименование разделов	Содержание
1.	Наименование объекта	«Свиноводческий комплекс АГРОЭКО. Подъездная автомобильная дорога с твердым покрытием к ферме Ивановская»
2.	Заказчик	ООО «АГРОЭКО-ВОСТОК»
3.	Подрядчик	ООО НПП «Ресурсы Черноземья»
4.	Основания для разработки документации по планировке территории	Договор №ИВ-Д-110225-ППиМТ от 11.02.2025 г.
5.	Местонахождение и основные характеристики объекта строительства	Российская Федерация, Воронежская область, р-н Новохоперский, линейный объект ориентировочная протяженность объектов 4,100 км. – «Свиноводческий комплекс АГРОЭКО. Подъездная автомобильная дорога с твердым покрытием к ферме Ивановская»
6.	Состав документации по планировке территории	- проект планировки территории; - проект межевания территории
7.	Цель разработки документации по планировке территории	Цель работы – выделение элементов планировочной структуры, определение зон планируемого размещения линейного объекта и установление параметров планируемого развития этих зон.
8.	Этапы разработки документации по планировке территории.	Работы по подготовке проекта планировки выполняются в один этап, который включает в себя следующие виды работ: 1. Сбор и анализ исходных данных. 2. Подготовка проекта планировки территории. 3. Подготовка проекта межевания территории. 4. Корректировка проекта планировки с учетом замечаний и предложений при проведении согласования. 5. Подготовка материалов для проведения публичных слушаний. 6. Доработка проекта планировки с учетом замечаний и предложений, поступивших при проведении публичных слушаний.
8.	Виды работ	1. Сбор и анализ исходных данных.

		2. Подготовка проекта планировки 2.1. Подготовка материалов по обоснованию проекта планировки территории. 2.1.1. Пояснительная записка. 2.1.2. Схема расположения элемента планировочной структуры - б/м. 2.1.3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000. 2.1.4. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М1:1000. 2.1.5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000. 2.2. Чертеж проекта планировки территории М 1:1000. 2.3. Положение о размещении объектов капитального строительства. 3. Подготовка проекта межевания территории. 4.1. Подготовка чертежа межевания территории М 1:1000. 4. Подготовка демонстрационных, информационных материалов проекта планировки территории для проведения публичных слушаний. 5. Корректировка материалов проекта планировки территории по результатам публичных слушаний. 6. Подготовка материалов проекта планировки территории для предоставления в администрацию ОМС для утверждения.
9.	Состав исходных данных для разработки документации по планировке территории	При выполнении работ использовать следующие исходные данные: - инвентаризационные данные по землепользованию, информация о земельных участках, прошедших государственный кадастровый учет; - генеральный план городского поселения – город Новохоперск Новохоперского муниципального района; - правила землепользования и застройки городского поселения – город Новохоперск Новохоперского муниципального района; - иная ранее утвержденная градостроительная документация; - топографическая основа масштаба 1:500; - сведения о состоянии окружающей среды, ее компонентов, источниках негативного воздействия на окружающую среду (картографический материал и сведения о сопредельных территориях с объектами

		оказывающими воздействие на проектируемую территорию и на которые будет оказываться воздействие проектируемыми объектами; оценочная характеристика выбросов загрязняющих веществ от существующих объектов); - сведения о состоянии и использовании природных и озелененных территорий; - сведения о состоянии и использовании территорий объектов культурного наследия, исторических территорий, территорий зон охраны объектов культурного наследия; - сведения об использовании территорий в границах санитарно-защитных зон, водоохранных зон, прибрежных и береговых полос; - сведения о состоянии, использовании, правовом режиме использования объектов капитального строительства; - сведения о состоянии инженерного обеспечения территории и наличия резервных мощностей объектов инженерно-технического обеспечения, технические условия все виды инженерного обеспечения; - сведения о состоянии транспортной инфраструктуры. Состав исходных данных может быть дополнен и уточнен при выполнении работ по подготовке проекта планировки и межевания территории, предназначенной для размещения планируемого объекта. Сбор исходных данных осуществляется Подрядчиком при содействии Заказчика.
	Состав и содержание работ	Основная часть проекта планировки территории включает в себя: Раздел 1 Проект планировки территории. Графическая часть: - чертеж красных линий; - чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов; - чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения. Объединение нескольких чертежей в один допускается при условии обеспечения читаемости линий и условных обозначений графических материалов. Раздел 2 Положение о размещении линейного объекта: а) наименование, основные характеристики (категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, грузонапряженность, интенсивность движения) и назначение планируемых для размещения линейных объектов, а также линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения; б) перечень субъектов Российской Федерации, перечень муниципальных районов, городских округов в составе

		субъектов Российской Федерации, перечень поселений, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территориях которых устанавливаются зоны планируемого размещения линейных объектов; в) перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов; г) перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения; д) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения: предельное количество этажей и (или) предельная высота объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения таких объектов; максимальный процент застройки каждой зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, определяемый как отношение площади зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта, которая может быть застроена, ко всей площади этой зоны; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, которые входят в состав линейных объектов и за пределами, которых запрещено строительство таких объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов; требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения таких объектов, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, с указанием: требований к цветовому решению внешнего облика таких объектов; требований к строительным материалам, определяющим внешний облик таких объектов; требований к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам таких объектов, влияющим на их внешний облик и (или) на композицию, а также на силуэт застройки исторического поселения; е) информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не
--	--	---

		завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов; ж) информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов; з) информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды; и) информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя: Раздел 3 Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть содержит следующие схемы: а) схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов); б) схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории; в) схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта; г) схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории; д) схема границ территорий объектов культурного наследия; е) схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств; ж) схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.); з) схема конструктивных и планировочных решений. Раздел 4 Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка содержит: а) описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории;
--	--	---

		б) обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов; в) обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения; г) обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов; д) ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории; е) ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории; ж) ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.). Обязательным приложением к разделу 4 Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка являются: а) материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории, с приложением документов, подтверждающих соответствие лиц, выполнивших инженерные изыскания, требованиям части 2 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации; б) программа и задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории; в) исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории; г) решение о подготовке документации по планировке территории с приложением задания. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по его обоснованию. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя: 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
--	--	--

		2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом; 4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков); 5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон. На чертежах межевания территории отображаются: 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры; 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории; 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; 5) границы публичных сервитутов. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются: 1) границы существующих земельных участков;
--	--	---

		2) границы зон с особыми условиями использования территорий; 3) местоположение существующих объектов капитального строительства; 4) границы особо охраняемых природных территорий; 5) границы территорий объектов культурного наследия; 6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.
10.	Особые условия проектирования.	При выполнении работ учесть региональные и муниципальные целевые программы, предусматривающие строительства объектов капитального строительства на проектируемой территории. Предусмотреть необходимость учета санитарно-защитных зон (в случае необходимости).
11.	Документы, регламентирующие выполнение работ.	1. Градостроительный кодекс Российской Федерации; 2. Земельный кодекс Российской Федерации; 3. Водный кодекс Российской Федерации; 4. Лесной кодекс Российской Федерации; 5. Закон Воронежской области от 7 июня 2006 года N 61-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области»; 6. Федеральный закон 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»; 7. Постановление Правительства РФ от 02.09.2009 г. №717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» 8. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; 9. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ от 22.07.2008; 10. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07-01-89»; 11. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»; 12. Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования. 13. СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80»; 14. Постановление Правительства РФ от 12.05.2017 N 564 "Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов"
12.	Требования к текстовой и графической частям.	Состав и содержание проекта планировки и межевания должны быть достаточным для получения положительного

		заключения государственной экспертизы, предусмотренной действующим законодательством. Текстовая часть, Графическая часть в электронном виде на CD должна соответствовать следующим требованиям: - диски должны иметь этикетку с указанием изготовителя, даты изготовления, названия комплекта; - в корневом каталоге диска должен находиться текстовый файл содержания; - состав и содержание диска должны соответствовать комплекту документации; - каждый физический раздел комплекта (том, книга, альбом чертежей и пр.) должен быть представлен в отдельном каталоге диска файлом (группой файлов) электронного документа; - одна книга документации размещается в одном файле. Не допускается формирование документации по принципу «одна страница - один файл»; - название каталога должно соответствовать названию раздела; - файлы должны нормально открываться средствами операционной системы Windows 7; - формат графических материалов – *.dwg (AutoCAD 2010 – 2013). При использовании в системе AutoCAD оригинальных шрифтов, форм линий и блоков, они также должны быть включены в состав электронной версии отчета. Изображения, иллюстрации: *.pdf с разрешением 300 dpi в полном соответствии с бумажной версией. Формат текстовых материалов – doc (MSWord) и xls (MSExcel). Текстовая часть, Графическая часть в печатном виде: Должны быть в сброшюрованном виде и оформлены в соответствии с приказом Министерства Строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.05.2017 № 783/пр.
13.	Количество экземпляров	3 экз. в печатном виде и 1 экз. в электронном виде.