

ООО «Центр оценки, землеустройства и тех.инвентаризации»

*Заказчик: Администрация города Сорска Республики Хакасия.*

***Проект планировки территории в границах:  
улица Чапаева, улица Лермонтова, улица Пионерская, улица 50 лет Октября.  
Город Сорск. Республика Хакасия.***

Том 1

Положение о характеристиках планируемого развития территории  
Положения об очередности планируемого развития территории.

Основная часть

- III

2019г.

ООО «Центр оценки, землеустройства и тех.инвентаризации»

*Заказчик: Администрация города Сорска Республики Хакасия.*

***Проект планировки территории в границах:  
улица Чапаева, улица Лермонтова, улица Пионерская, улица 50 лет Октября.  
Город Сорск. Республика Хакасия.***

Том 1

Положение о характеристиках планируемого развития территории  
Положения об очередности планируемого развития территории.

Основная часть

- III

Ком. директор:  
Главный архитектор проекта

Е.Б. Соломонова  
Л.А. Трофимова

2019г.

Состав проектной документации

Том 1.

*1. Утверждаемая часть.*

Часть 1. Пояснительная записка.

1. Положение о размещении объектов капитального строительства, федерального, регионального или местного значения.
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.
3. Положение об очередности планируемого развития территории.

Часть 2. Графические материалы.

Лист 1. Чертеж планировки территории. Разбивочный чертёж красных линий. М 1:1000.

Том 2.

*Материалы по обоснованию проекта.*

Часть 1. Пояснительная записка.

1. Положение о размещении объектов капитального строительства, федерального, регионального или местного значения.
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.  
Определение параметров планируемого строительства.
3. Положение об очередности планируемого развития территории.
4. Положение о размещении объектов федерального, регионального и местного значения.
5. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории.
6. Обоснование соответствия планируемых параметров.
7. Охрана и сохранение объектов культурного наследия.
8. Использование территории.
9. Инженерно-техническое обеспечение
10. Инженерная подготовка территории.
11. Озеленение
12. Среда обитания и здоровье человека.
13. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне.

Часть 2. Графические материалы.

Лист 2. Размещение инженерных сетей и сооружений. Сводный план. М 1:1000.

Лист 3. Схема расположения элемента планировочной структуры.

Лист 4. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:1000

Лист 5. Эскиз застройки территории. М 1:1000

Лист 6. Схема организации улично-дорожной сети.

Схема движения транспорта на соответствующей территории. М 1:1000

Лист 7. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000

Лист 8. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Схема комплексной оценки территории. М 1:1000.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Трофимова		10.19	<b>Состав проектной документации</b> ООО «Центр оценки, землеустройства и тех.инвентаризации»		
Архитек.		Трофимова		10.19			
Н. контр.							
Утверд.							

### Введение.

Проект планировки территории в границах: улица Чапаева, улица Лермонтова, улица Пионерская, улица 50 лет Октября. Город Сорск. Республика Хакасия, выполнен в соответствии с заданием на проектирование.

Основаниями для разработки проекта планировки являются:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ; (ред.от 29.07.2017)
- Постановление и.о главы г. Сорска о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории города Сорск а в целях строительства многоквартирного жилого дома, в границах улиц Чапаева, Лермонтова, Пионерская, 50 лет Октября, в кадастровом квартале 19:10:0201101. № 309 от 26.08. 2019г.;
- Задание на разработку градостроительной документации.
- Генеральный план городского округа город Сорск Республики Хакасия утвержден Решением Совета депутатов города Сорска от 24.12.2013 № 254.
- Правила землепользования и застройки г. Сорска;
- СП 42.13330.2011 «Свод правил, Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89\*»
- СП П-112-2001 «Инструкция «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций».

Подготовка проекта планировки осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, проект планировки состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по ее обоснованию.

					<i>/19-ПП</i>	Лист
змм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

**1. Положения о размещении объектов капитального строительства  
федерального, регионального или местного значения**

Таблица 1.

Индекс зоны размещения / местоположение линейного объекта	Площадь зоны размещения / протяженность линейного объекта	Последовательность осуществления мероприятия	Параметры объекта капитального строительства		
			наименование	единица измерения	значение
Ж-2	0,3863 га	Проект.	жилой дом №1 (3 эт. 36 квартир)	кв. м общая площадь квартир	2366.6
Ж-2	0,3412га 0,2315га 0,2350га 0,2151га	Проект. перспектива	жилой дом №2 (2 эт. 12 квартир)	кв. м общая площадь квартир	1020
			жилой дом №3 (3 эт. 12 квартир)	кв. м общая площадь квартир	840
			жилой дом №4 (3 эт. 12 квартир)	кв. м общая площадь квартир	840
			жилой дом №5 (2 эт. 12 квартир)	кв. м общая площадь квартир	1020
Ц-4	0,5273	Проект. перспектива	Детский сад-ясли на 80 мест		
П-5В		Проект. перспектива	Подземное овощехранилище	кв. м	
П-5Б	0,0586	Сущ.	Трансформаторная подстанция (2 шт)	кВА	10/0,4кВ 2х630кВА.
Ж-2 Ул. Чапаева, 3	0,3375га	Сущ.	жилой дом (2 эт. 22 квартиры)	кв. м общая площадь квартир	
Ж-2 ул. Чапаева, 5	0,1047га	Сущ.	жилой дом (3 эт. 10 квартиры)	кв. м общая площадь квартир	
Ж-2 ул. 50 лет Октября, 30	0,2098га	Сущ.	жилой дом (2 эт. 16 квартиры)	кв. м общая площадь квартир	
Ж-2 ул. 50 лет Октября, 26	0,1575га	Сущ.	жилой дом (2 эт. 12 квартиры)	кв. м общая площадь квартир	
Ж-2 ул. 50 лет Октября, 28	0,1163 га	Сущ.	жилой дом (2 эт. 8 квартиры)	кв. м общая площадь квартир	430
Ж-2 ул. 50 лет Октября, 32	0,1276 га	Сущ.	жилой дом (2 эт. 8 квартиры)	кв. м общая площадь квартир	870 290
Ж-2 ул. 50 лет Октября, 34	0,1902 га	Сущ.	жилой дом (2 эт. 12 квартиры)	кв. м общая площадь квартир	5500

/19-ПП

Лист

4

ЗММ	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
-----	------	----------	---------	------

Внутриквартальные сети	74 мп	Проект	Сети водоотведения	диаметр	d 150
Внутриквартальные сети	206 мп	Проект	Сети водоотведения	диаметр	d 200
Внутриквартальные сети	51 мп		Сети водоотведения	диаметр	d 100
Внутриквартальные сети	54 мп		Сети водоотведения	диаметр	d 250
Внутриквартальные сети	42 мп	Проект	Сети водопровода	диаметр	d 80
Внутриквартальные сети	46 мп	Проект	Сети водопровода	диаметр	d 100
Внутриквартальные сети	28.5 мп	Проект	Сети водопровода	диаметр	d 50
Внутриквартальные сети.	110 мп	Проект	Сети теплоснабжения	диаметр	d 100
Внутриквартальные сети.	30 мп	Проект	Сети теплоснабжения	диаметр	d 50
От ТП суц до жилого дома №1	80 м	Проект	Кабельная линия электропередачи	кВ	0,4
Ул. Пионерская	1505м <sup>2</sup>	Суц.	улица местного значения	Количество полос, шт / ширина полосы, м	2 3,0
Ул. Чапаева	968 м <sup>2</sup>	Суц.	улица местного значения	Количество полос, шт / ширина полосы, м	2 3,0
ул. Лермонтова	834 м <sup>2</sup>	Суц.	улица местного значения	Количество полос, шт / ширина полосы, м	2 3,0

Градостроительные зоны:

Ж2- Зона Малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Ц-4 общественно-деловая зона учреждений образования

ПБ-5 Объекты инженерной инфраструктуры

АТ Зона автомобильного транспорта

**2 Положения о характеристиках планируемого развития территории**

**2.1 Основные технико-экономические показатели проекта.**

**Характеристики планируемого развития территории**

Таблица 2

Показатели	Единица измерения	Современное состояние 2019г.	Расчетный срок 2039 г.
<b>1 Территория</b>			
1.1 Площадь проектируемой территории - всего	га	3,2616	3,2616
в т. ч. территории жилых зон	га м <sup>2</sup> /чел.	1,9515 85	2,6537 52
<b>Территории социальной инфраструктуры</b>			
зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га	0,3307	0,3307
коммунально-складских зон, иных зон	га	0,0586	0,0586
<b>1.3 Из общей площади проектируемого района селитебные территории общего пользования - всего</b>			
улицы, дороги, проезды, площади	га м <sup>2</sup> /чел.	-	0,6200 12
<b>1.4 Плотность жилой застройки</b>	тыс. м <sup>2</sup> общей площади /га		2,9
<b>2 Население</b>		230	516
<b>2.3 Плотность населения в границах жилой застройки</b>	чел./га	70	159

змм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>/19-ПП</b>	Лист
						5

<b>3 Жилищный фонд</b>			
3.1 Общая площадь жилых домов	м <sup>2</sup> общей площади	2600 м <sup>2</sup>	6200 м <sup>2</sup>
3.2 Этажность застройки	этаж	1-2-3	1-2-3
3.3 Существующий сохраняемый жилищный фонд	м <sup>2</sup> общей площади	2600	2600
3.6 Новое жилищное строительство - всего	м <sup>2</sup>	980	3600
малоэтажное	м <sup>2</sup>	-	47,502

### **Организация социального обслуживания**

Для оценки перспектив развития сети объектов культурно-бытового обслуживания представляется возможным воспользоваться рекомендательными нормативами СНиП 2.07.01-89\* Актуализированная редакция «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также Социальными нормативами и нормами, одобренными распоряжением Правительства РФ от 3 июня 1996 г. № 1063-р и рекомендованными Главгосэкспертизой. Однако следует учитывать, что разрабатывались они еще на методической основе времен плановой экономики и практически не были реализованы даже в период централизованного финансирования развития социальной сферы. Кроме того, в современных условиях можно достаточно обоснованно предлагать размещение только тех учреждений обслуживания, строительство и содержание которых осуществляется за счет бюджетных средств (учреждения здравоохранения, образования и ряд других). Основной вклад в совершенствование объектов обслуживания (учреждения торговли, бытового обслуживания, зрелищные и др.) вносит рыночный сектор экономики, развитие которого можно только прогнозировать. При этом в качестве ориентира может быть использована расчетная потребность в учреждениях и предприятиях обслуживания, определенная на основании нормативов СНиП и социальных нормативов.

Как указано выше, население участка по проекту к расчетному сроку составит 2,700 тыс. чел. Такая численность населения принимается для расчета потребности в объектах культурно-бытового обслуживания жилой зоны (на уровне микрорайона и жилого района) с использованием соответствующих нормативов – см. таблицу 3

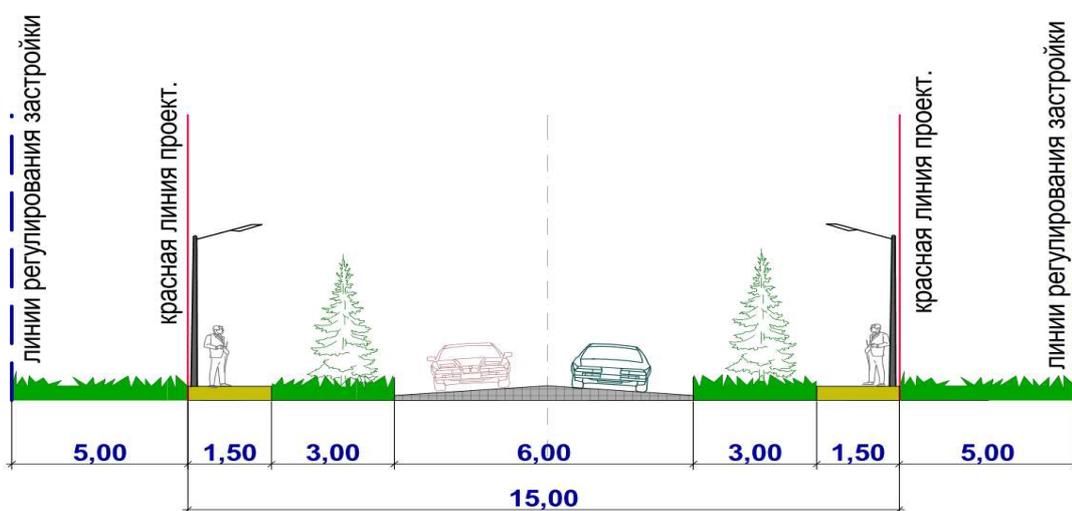
Население 0,516 чел.      таблица 3

Учреждения и предприятия обслуживания	Единица измерения	Норматив на 1000 жителей	Расчетный срок 2037 год
Детские дошкольные учреждения	место	51	26
Общеобразовательные школы	место	101	52
Внешкольные учреждения 10% от общего числа школьников	место	10	5
Поликлиники, амбулатории	посещение в смену	18,15	9
Выдвижные пункты скорой медицинской помощи, автомобиль	1 на 5 тыс. населения	1	0,1 га
Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты	объект	По заданию на проект.	-
Аптеки	объект	По заданию на проект.	-
Спортивные залы	м <sup>2</sup> площади пола	50,4	25
Бассейны	м <sup>2</sup> зеркала воды	15	8
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м <sup>2</sup> площади пола	70-80	40
Клубы	место	25	13
Кинотеатры	место	12	6
Библиотеки	тыс. ед. хранения	4	2
Магазины	м <sup>2</sup> торговой площ. на	100	50

<b>/19-ПП</b>					Лист
змм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	6

продовольственные товары	1 тыс чел		
Магазины непродовольственные товары	м <sup>2</sup> торговой площ. на 1 тыс чел	200	100
Рыночный комплекс	м <sup>2</sup> торговой площ.на 1 тыс чел	24-40	20
Предприятия обществ.питания	место	40	20
Предприятия бытового обслуживания населения	место	5	3
Химчистки	кг вещей в смену	3,5	2
Бани	место	7	4
Гостиницы	место на 1 тыс чел	6	3
<b>Транспортная инфраструктура</b>			
Протяженность улично-дорожной сети - всего	0,551	км	0,551
Протяженность линий общественного пассажирского транспорта в том числе :автобус	0,03	км	0,03

## 2.2 Поперечные профили улиц



## 2.3 Каталог координат красных линий.

Красные линии закреплены в системе координат г. Абакана.

Таблица 3

### Каталог координат красных линий

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	445644,378	123479,171
2	445667,810	123500,380
3	445683,835	123514,897
4	445700,254	123529,763
5	445728,091	123554,965
6	445752,981	123577,509
7	445601,922	123745,165
8	445495,196	123647,283
1	445644,378	123479,171

## 3. Положение об очередности планируемого развития территории.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства жилого назначения.

Для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено три этапа

					/19-ПП	Лист
змм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		
						7

строительства.

Первый этап строительства - 36-ти квартирный трёхэтажный жилой дом №1, общая площадь квартир -2366,6м<sup>2</sup>.

Второй этап строительства - 12-ти квартирные жилые дома №№ 2,3,4,5.

Подземное овощехранилище.

Третий этап строительства - Детский сад-ясли на 80 мест

**4.Положение о размещении объектов федерального,  
регионального и местного значения.**

На проектируемой территории размещение новых объектов федерального, регионального не предусмотрено. Объект местного значения - детский сад на 80 мест.

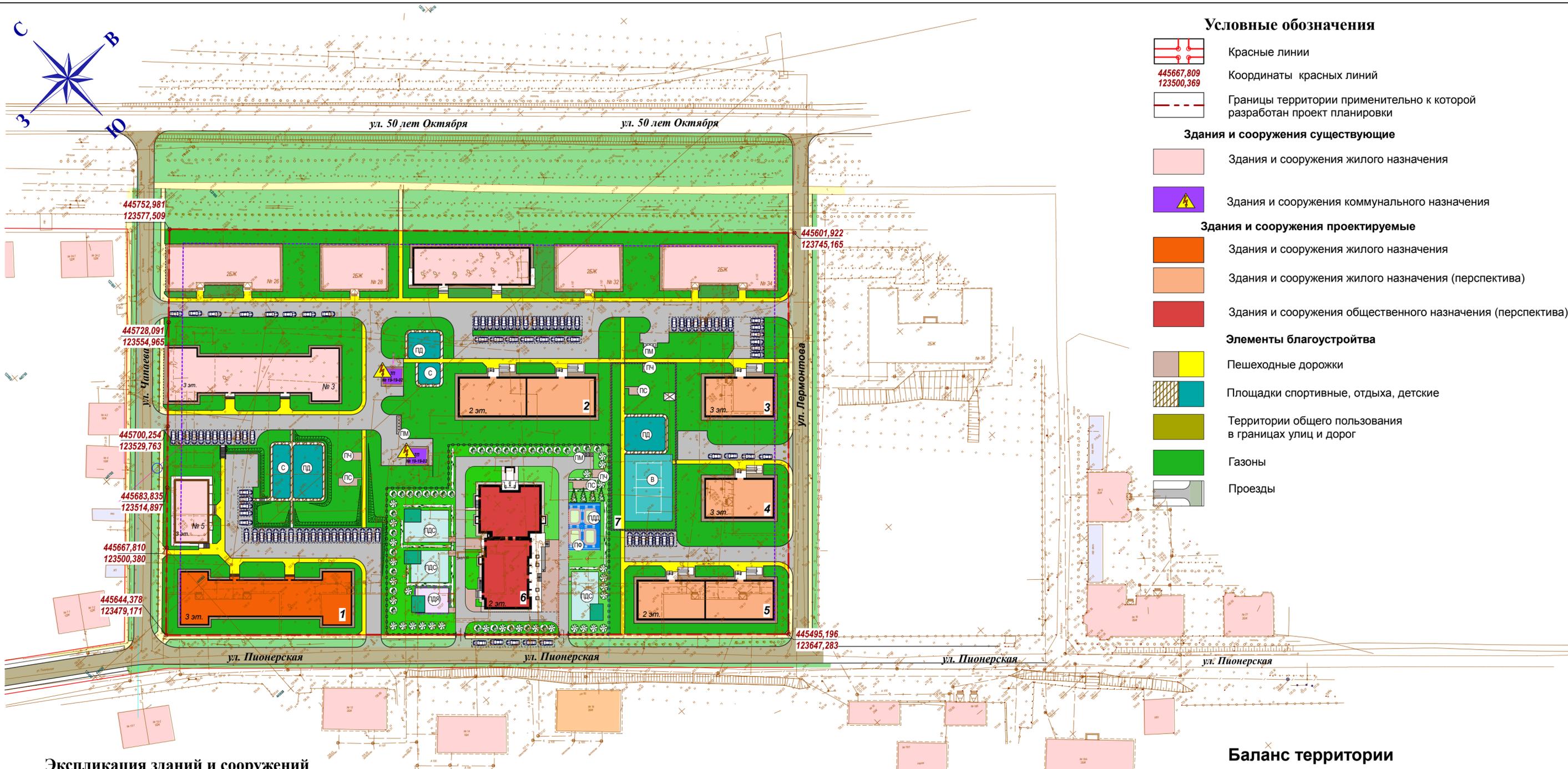
					<i>/19-ПП</i>	Лист
змм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

змм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

**/19-ПП**

Лист
3

# Графические материалы



**Условные обозначения**

- Красные линии
- 445667,809  
123500,369 Координаты красных линий
- Границы территории применительно к которой разработан проект планировки
- Здания и сооружения существующие**
- Здания и сооружения жилого назначения
- Здания и сооружения коммунального назначения
- Здания и сооружения проектируемые**
- Здания и сооружения жилого назначения
- Здания и сооружения жилого назначения (перспектива)
- Здания и сооружения общественного назначения (перспектива)
- Элементы благоустройства**
- Пешеходные дорожки
- Площадки спортивные, отдыха, детские
- Территории общего пользования в границах улиц и дорог
- Газоны
- Проезды

**Экспликация зданий и сооружений (существующие)**

- ул. Чапаева, 3 (22 кв.) - Жилой дом 2015г.
- ул. Чапаева, 5 (10 кв.) - Жилой дом 2017г.
- ул. 50 лет Октября, 30 (16 кв.) - Жилой дом 2013г.
- ул. 50 лет Октября, 26 (12 кв.) - Жилой дом 1952г.
- ул. 50 лет Октября, 28 (8 кв.) - Жилой дом 1952г.
- ул. 50 лет Октября, 32 (8 кв.) - Жилой дом 1952г.
- ул. 50 лет Октября, 34 (12 кв.) - Жилой дом 1960г.
- ТП - Трансформаторная подстанция (2шт.)

**Технико-экономические показатели**

- Площадь участка в границах проектирования - 3,2616 га
- Площадь участка в красных линиях - 3,2616 га
- Площадь жилой застройки (существующей) - 3715.0 м<sup>2</sup>
- Площадь жилой застройки (проектируемой) - 980.0 м<sup>2</sup>
- Площадь жилой застройки (перспектива) - 2400.0 м<sup>2</sup>
- Площадь трансформаторных - 76.0 м<sup>2</sup>
- Площадь застройки общественного назначения (Детский сад-ясли на 80 мест, перспектива) - 740.0 м<sup>2</sup>
- Население - 516 чел.

**Экспликация зданий и сооружений**

1. 3-х этажный 36-ти квартирный жилой дом (Общая площадь квартир - 2366,6кв.м.)
2. 2-х этажный 12-ти квартирный жилой дом (перспектива)
3. 3-х этажный 12-ти квартирный жилой дом (перспектива)
4. 3-х этажный 12-ти квартирный жилой дом (перспектива)
5. 2-х этажный 12-ти квартирный жилой дом (перспектива)
6. Детский сад-ясли на 80 мест (перспектива)
7. Подземные овощехранилища (перспектива)

**Баланс территории**

№ п/п	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	№ п/п	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>
Площадь участка в границах проектирования					
1	Площадь квартала	32616.00	4	Площадь проездов	6000.00 (18%)
2	Площадь выделенного участка	32616.00 (100%)	5	Площадь тротуаров, отмости,	3525.00 (11%)
3	Площадь застройки, крылец	7920.00 (24%)		Площадь озеленения, площадок	15171.00(47%)
Площадь улиц (по периметру квартала)					
1	Площадь улиц (в границах красных линий)	5500,00	3	Площадь покрытия тротуаров	1240.00
2	Площадь проезжей части улиц	3310.00	4	Площадь озеленения	950.00

ПП					
Проект планировки территории в границах: улица Чапаева, улица Лермонтова, улица Пионерская, улица 50 лет Октября. Город Сорск. Республика Хакасия.					
изм.	кол.уч	лист.	№подк.	подпись.	дата.
стадия					
П		1		листьев	листов
ГИП					10.19
Разработал	Трофимова Л.А.				10.19
Проверил					10.19
Нормоконтроль					10.19
Чертёж планировки территории. Разбивочный чертёж красных линий. М 1:1000					
ООО «Центр оценки, землеустройства и тех.инвентаризации»					