

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				
					Состав проектной документации			
ГАП	Трофимова			10.19				
Архитек.	Трофимова			10.19				
Н. контр.								
Утверд.								
					Стадия	Лист	Листов	
					ООО «Центр оценки, землеустройства и тех.инвентаризации»			

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.

					/19-ПП	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		
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

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 сущ до жилого дома №1	80 м	Проект	Кабельная линия электропередачи	кВ	0,4
Ул. Пионерская	1505м ²	Сущ.	улица местного значения	Количество полос, шт / ширина полосы, м	2 3,0
Ул. Чапаева	968 м ²	Сущ.	улица местного значения	Количество полос, шт / ширина полосы, м	2 3,0
ул. Лермонтова	834 м ²	Сущ.	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.
1 Территория			
1.1 Площадь проектируемой территории - всего	га	3,2616	3,2616
в т. ч. территории жилых зон	га м ² /чел.	1,9515 85	2,6537 52
Территории социальной инфраструктуры	га		0,5273
зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га	0, 3307	0, 3307
коммунально-складских зон, иных зон	га	0,0586	0,0586
1.3 Из общей площади проектируемого района селитебные территории общего пользования - всего	га м ² /чел.	2,3210	2,3210
улицы, дороги, проезды, площади	га м ² /чел.	-	0,6200 12
1.4 Плотность жилой застройки	тыс. м ² общей площади /га		2,9
2 Население		230	516
2.3 Плотность населения в границах жилой застройки	чел./га	70	159

ЗММ	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	/19-ПП	Лист
						5

3 Жилищный фонд			
3.1 Общая площадь жилых домов	м ² общей площади	2600 м ²	6200 м ²
3.2 Этажность застройки	этаж	1-2-3	1-2-3
3.3 Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ² общей площади	2600	2600
3.6 Новое жилищное строительство - всего	м ²	980	3600
малоэтажное	м ²	-	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 ² площади пола	50,4	25
Бассейны	м ² зеркала воды	15	8
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² площади пола	70-80	40
Клубы	место	25	13
Кинотеатры	место	12	6
Библиотеки	тыс. ед. хранения	4	2
Магазины	м ² торговой площ. на	100	50

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

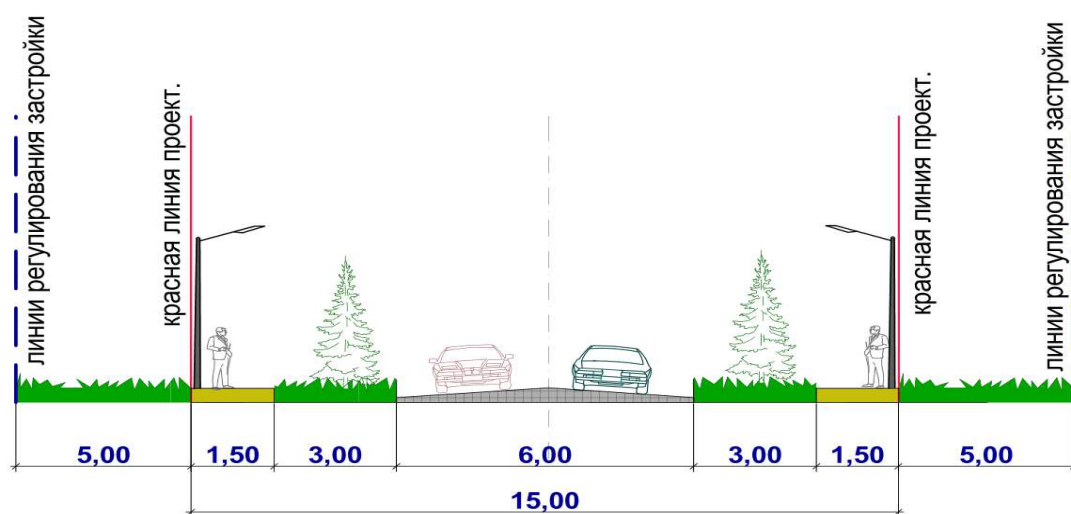
/19-ПП

Лист

6

продовольственные товары	1 тыс чел		
Магазины непродовольственные товары	м ² торговой площ. на 1 тыс чел	200	100
Рыночный комплекс	м ² 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
Транспортная инфраструктура			
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 -2366,6м².

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.

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

Графические материалы

