

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА  
МИНУСИНСКА, ЖИЛОЙ МИКРОРАЙОН  
В РАЙОНЕ УЛ. БОЛЬШЕВИСТСКАЯ –  
УЛ. ГЕРАСИМЕНКО**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОМСК 2022**





Общество с ограниченной ответственностью  
**«ТЕРПЛАНПРОЕКТ»**

---

**ЗАКАЗЧИК:** *Администрация города Минусинска*

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МИНУСИНСКА, ЖИЛОЙ  
МИКРОРАЙОН В РАЙОНЕ УЛ. БОЛЬШЕВИСТСКАЯ – УЛ.  
ГЕРАСИМЕНКО**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Директор

**С.В. Мусийчук**



**Омск 2022**

Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
о характеристиках объектов капитального строительства

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

№ п/п	Наименование документов	Примечание
<i>Основная часть проекта планировки территории</i>		
1	Проект планировки территории. Графическая часть	
1.1	Чертеж планировки территории	М 1:1000
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	
3	Положения об очередности планируемого развития территории	
<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>		
4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
4.1	Карта планировочной структуры городского округа	М 1:10000
4.2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов	М 1:1000
4.3	Схема границ ЗОУИТ. Схема ЧС. Схема ОКН	М 1:1000
4.4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	М 1:1000
4.5	Схема планировочного решения застройки территории	М 1:1000
4.6	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и защиты территории	М 1:1000
4.7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	М 1:1000
5	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	

## Содержание

<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
<i>1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ .....</i>	<i>5</i>
<b>2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>5</b>
2.1 Объекты жилого назначения.....	5
2.2 Объекты производственного назначения .....	6
2.3 Объекты общественно-делового назначения .....	6
2.4 Объекты социальной инфраструктуры .....	6
2.5 Объекты иного назначения .....	6
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры .....	6
2.6.1 Водоснабжение .....	6
2.6.2 Канализация.....	7
2.6.3 Теплоснабжение.....	7
2.6.4 Электроснабжение .....	7
2.6.5 Газоснабжение.....	7
2.6.6 Связь .....	8
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры.....	8
<i>3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения .....</i>	<i>8</i>
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	8
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения .....	8
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	8
3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения .....	9

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляются характеристики планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

## **1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Минусинск, утв. решением Минусинского городского Совета депутатов от 24.12.2012 № 7-51р (с изменениями от 26.07.2022 №55-375р) (далее – Правила), проектируемые объекты расположены в зоне ЖЗ - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

### *Новое строительство*

- один восьмиэтажный многоквартирный жилой дом, общей площадью - 11 853 м<sup>2</sup>;

Общая площадь в границах проектирования составляет 2,50 га.

Общая площадь в границах планировочных элементов – 2,32 га.

Общая площадь в красных линиях (территория общего пользования) – 0,22 га.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования территории составляет:

- коэффициент застройки– 0,22;
- коэффициент плотности застройки– 0,18;
- плотность застройки – 10,25тыс.м<sup>2</sup>/га;
- численность населения выросла с 235 до 574 человек;
- плотность населения – 247 чел./га.

Проектными решениями выделена следующая зона планируемого размещения объекта капитального строительства:

- Зона планируемого размещения объектов среднеэтажной жилой застройки, площадь зоны 0,85 га.

## **2. Характеристики объектов капитального строительства**

### **2.1 Объекты жилого назначения**

К размещению на территории проектирования предлагается многоквартирный жилой дом со следующими характеристиками:

**Таблица 1**

Тип планировочной структуры	Этажность	Количество объектов	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Жилые дома общего типа				
Многоквартирная жилая застройка	8	1	1 852	11 853
Итого:		1	1 852	11 853

## **2.2 Объекты производственного назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

## **2.3 Объекты общественно-делового назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения.

## **2.4 Объекты социальной инфраструктуры**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

## **2.5 Объекты иного назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

## **2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры**

### **2.6.1 Водоснабжение**

Для обеспечения территории централизованной системой водоснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- строительство сетей водоснабжения общей протяженностью трассы 0,321 км;
- демонтаж сетей водоснабжения общей протяженностью трассы 0,072 км.

Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2012. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» (далее также – СП 31.13330.2012).

Ориентировочный объём водопотребления в границах рассматриваемой территории составит 159,64 м<sup>3</sup>/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### **2.6.2 Канализация**

Для обеспечения территории централизованной системой водоотведения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- строительство самотечных сетей водоотведения протяжённостью трассы 0,120 км;
- демонтаж существующих самотечных сетей водоотведения протяжённостью трассы 0,143 км.

Ориентировочный объём водоотведения в границах проектируемой территории по укрупненным показателям составляет 134,26 м<sup>3</sup>/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### **2.6.3 Теплоснабжение**

Для обеспечения централизованной системой теплоснабжения и горячего водоснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить строительство сетей теплоснабжения общей протяжённостью трассы 0,113 км.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит 0,75 Гкал/ч (2700 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### **2.6.4 Электроснабжение**

Для обеспечения территории централизованной системой электроснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженности 3,45 км;
- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженности 0,120 км;
- строительство воздушных линий электропередачи для освещения номиналом 0,4 кВ общей протяженности 0,192 км.

Марку и сечение проектных линий электропередачи необходимо определить после уточнения нагрузок. Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

Суммарное электропотребление по планировочной территории составит 0,17 МВт. Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования.

### **2.6.5 Газоснабжение**

В границах рассматриваемой территории строительство сетей и объектов газоснабжения не предусматривается.



#### **2.6.6 Связь**

Для обеспечения системой связи новых абонентов в границах территории проектирования необходимо выполнить строительство воздушных сетей связи общей протяжённостью трассы 0,053 км;

При рабочем проектировании необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Ориентировочное количество номеров планируемых к строительству объектов в границах рассматриваемой территории составит 130 (номерную ёмкость необходимо уточнить маркетинговым исследованием и спросом на данный вид услуг).

### **2.7 Объекты транспортной инфраструктуры**

Проектируемые проезды в зоне жилой застройки:

- протяженность: 2,725 км,
- площадь дорожного полотна: 2 725 м<sup>2</sup>,
- количество полос движения – 2,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное);

*Организация стока поверхностных дождевых и талых вод* осуществляется с участков застройки, площадок различного назначения и территорий зеленых насаждений по спланированной территории в планируемую самотечную канализацию с последующим сбросом в существующую ливневую канализацию.

### **3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

#### **3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

#### **3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

#### **3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов местного значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

**3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

В границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района. Следовательно, сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с ч. 12.7 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения, не подлежат отображению в настоящем разделе.