



Российская Федерация  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ЗЕНИТ»**

---

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

**Документация по разработке изменений в проект планировки,  
совмещенный с проектом межевания территории 4  
микрорайона города Покачи**

**Проект планировки территории. Основная часть**

**Раздел 2**

**«Положение о характеристиках планируемого развития территории.  
Положение об очередности планируемого развития территории»**

Челябинск

2023



Российская Федерация  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ЗЕНИТ»**

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

**Документация по разработке изменений в проект планировки,  
 совмещенный с проектом межевания территории 4 микрорайона  
 города Покачи**

**Проект планировки территории. Основная часть**  
**Раздел 2**

**«Положение о характеристиках планируемого развития территории.  
 Положение об очередности планируемого развития территории»**

Заказчик: Администрация города Покачи

Исполнитель: ООО «Зенит»

Генеральный директор  
 ООО "Зенит"

А. В. Пасынков

Инженер проекта

А. Д. Хмелькова



Челябинск  
 2023

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Проект планировки территории. Основная часть</b>		
Раздел 1	<b>«Проект планировки территории. Графическая часть»</b>	
	Лист 1. Чертёж планировки территории	М 1:1000
	Лист 2. Схема благоустройства территории	М 1:1000
Раздел 2	<b>«Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории»</b>	
<b>Проект планировки территории. Материалы по обоснованию</b>		
Раздел 3	<b>«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»</b>	
	Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории «Город Чита»	М 1:10000
	Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети.	М 1:1000
	Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия.	М 1:1000
	Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1000
	Лист 5. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории.	М 1:1000
	Лист 6. Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	М 1:1000
Раздел 4	<b>«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»</b>	
<b>Проект межевания территории</b>		
Раздел 1	<b>«Проект межевания территории. Графическая часть»</b>	
	Лист 1. Чертёж межевания территории	М 1:1000
Раздел 2	<b>«Проект межевания территории. Текстовая часть»</b>	
Раздел 3	<b>«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»</b>	
	Лист 1. Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории.	М 1:1000

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	5
<b>Общие положения</b> .....	7
<b>Сведения о красных линиях</b> .....	7
Параметры планируемого строительства .....	7
<u>1. Характеристика современного использования территории</u> .....	8
<u>2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения</u> .....	8
<u>3.Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения</u> .....	8
<u>4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения</u> .....	9
<u>5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения</u> .....	9
<u>6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан</u> .....	9
<u>7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан</u> .....	9
<u>8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан</u> .....	11
<u>9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения</u> .....	11
<u>10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения</u> .....	11
<u>11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения</u> .....	12

## ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории с учетом демографического прогноза, определения рациональных путей развития территории с учетом возможного освоения территорий, установления границ земельных участков, установления границ зон действия публичных сервитутов.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий территории проектирования (технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканиям, технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканиям, технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, актуальная топографическая съемка масштаба 1:500 в формате САПР AutoCAD и MapInfo).

При разработке проекта учтены следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (в ред. от 31.07.2020);
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденные приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр);
- Закон Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Закон Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2006 № 148-оз «О регулировании отдельных вопросов в области водных и лесных отношений на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Правила землепользования и застройки города Покачи, утверждённые постановлением администрации города Покачи от 09.01.2023 № 2;
- Правила благоустройства территории города Покачи, утвержденные решением Думы города Покачи от 20.06.2019 № 38;
- Постановление администрации города Покачи от 28.12.2022 № 1336 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Покачи»
- Постановление администрации города Покачи от 03.07.2023 № 527 «О Порядке внесения и юридико-технического оформления проектов муниципальных правовых актов и муниципальных правовых актов главы города Покачи и администрации города Покачи».

### **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.

### Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территории общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Перечень координат характерных точек сохраняемых красных линий.

Таблица №1

№	X	Y
1	656059.64	2346257.17
2	655702.32	2346299.68
3	655645.56	2345915.10
4	655664.06	2345916.00
5	655776.52	2345976.27
6	655832.62	2345999.30
7	655921.41	2346028.52
8	656033.46	2346061.32
1	656059.64	2346257.17

### Параметры планируемого строительства

*Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.*

#### 1. Характеристика современного использования территории

Граница проекта планировки территории 4 микрорайона города Покачи Ханты-Мансийского автономного округа-Югры расположена в восточной части города Волгодонска.

Площадь в границах проекта планировки территории составляет 65,79 га.

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования, правил землепользования и застройки города Покачи.

В границах проекта планировки территории выделены следующие виды использования:

- зона застройки многоквартирными жилыми домами;
- зона застройки малоэтажными жилыми домами;
- общественно-деловая зона;
- зона отдыха;
- зона объектов специального назначения.

## **2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения**

В границах проекта планировки территории предусматривается сохранение существующих объектов капитального строительства жилого назначения

Так же в проекте планировки территории предусматривается выделение зоны для строительства одного нового многоквартирного жилого дома. Минимальные расстояния между жилыми домами принимаются в соответствии с противопожарными нормами в зависимости от степени огнестойкости жилых домов.

Количество этажей проектируемых зданий – 5.

Максимальный процент застройки земельного участка под объектами жилого назначения для пятиэтажных домов: 15%.

Норма жилищной обеспеченности принята в проекте – 20 м<sup>2</sup>/чел.

Расчетное число жителей микрорайона на расчетный срок - 1257 человек.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Покачи, предусмотрены максимально возможные параметры индивидуальных жилых домов.

## **3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

## **4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения**

В границах проекта планировки территории планируется размещение объекта капитального строительства общественно-делового назначения-2-х этажный молодежный центр, с площадью застройки здания 1008 м<sup>2</sup>. Площадь



территории составляет 29 782 м<sup>2</sup>. Объект планируется к размещению на пересечении улиц Комсомольская и ул. Кедровая (проект) в зоне (ЖС) застройки среднеэтажными жилыми домами. Так на территории планируется размещение 62 машиномест.

В границах проекта планировки территории предусматривается образование земельного участка:

- для магазина – 150 м<sup>2</sup> торговой площади;
- для торгового комплекса – 800 м<sup>2</sup> торговой площади.

#### **5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения.

#### **6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

Электроснабжение.

Проектом планировки территории предусматривается сохранение существующих линий электропередач и сохранение существующих трансформаторных подстанций. Трансформаторная подстанция предусмотрена в отдельном одноэтажном здании, внутри которого располагаются в отдельных помещениях РУ-10/0,4кВ, РУ-10кВ и РУ-0,4кВ, силовые трансформаторы.

Для подключения к сетям электроснабжения проектируемых объектов капитального строительства предусмотрена прокладка воздушных линий напряжением 0,4 кВт.

Протяженность проектируемых кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ – 0,14 км.

Водоснабжение и водоотведение.

Проектом планировки территории предусматривается сохранение существующей системы водоснабжения и водоотведения. Для подключения проектируемых объектов предусматривается прокладка новых сетей вдоль проездов.

Протяженность проектируемых сетей водоснабжения 1,01 км;

Водопотребление составит - 6,88 куб.м/час.

Полив зеленых насаждений будет решаться централизованно путем подключения к центральному водопроводу, при этом на водозаборных устройствах следует предусматривать установку счетчиков. Расход воды на полив городских зеленых насаждений должен приниматься до 4 л/м<sup>2</sup> в сутки.

Водопотребление на полив на расчетный срок составит 35,90 куб.м/сут.

Проектом планировки территории предусматривается сохранение существующей централизованной канализации. Для подключения проектируемых объектов предусматривается прокладка новых сетей вдоль проездов.

Протяженность проектируемых сетей канализации – 1,26 км;

Водоотведение составит - 6,88 куб.м/час.

Теплоснабжение.

Проектом предполагается строительство централизованных систем отопления для теплоснабжения проектируемых объектов.

Теплоснабжение существующей индивидуальной жилой застройки осуществляется от индивидуальных отопительных аппаратов (электроотопление).

Для подключения проектируемых объектов предусматривается прокладка новых сетей вдоль проездов.

Протяженность сетей теплоснабжения – 0,83км.

## **7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

Движение общественного транспорта осуществляется по ул. Ленина(проект), Тихая (проект), ул. Мира, ул. Комсомольская и ул. Куйбышева и обеспечивает связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами административных районов. Общественный транспорт представлен маршрутными такси и автобусами.

Нерегулируемые пешеходные переходы располагаются вблизи остановок общественного транспорта. Территория проектирования находится в пределах 500-метрового радиуса доступности остановочных пунктов общественного транспорта.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов.

Транспортная связь внутри квартала ко всем жилым домам и объектам общественно-делового назначения предусматривается по проездам с капитальным типом покрытия, с устройством автостоянок.

Проектом предусматривается организация наземной автостоянки для постоянного хранения автотранспортных средств.

Для обеспечения пешеходного движения вдоль улиц предусмотрены тротуары шириной 1,5 - 3,0 м.

Параметры проектируемых улиц приняты в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Для магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения:

- 2 расчетная скорость движения - 80 км/ч;
- 2 ширина полосы движения - 3,50 м;
- 2 число полос движения - 4;
- 2 радиус закругления проезжей части - 12 м.
- 2 Для улиц местного значения в жилой застройке:
- 2 расчетная скорость движения - 40 км/ч;
- 2 ширина полосы движения - 3,00 м;
- 2 число полос движения - 2;
- 2 радиус закругления проезжей части - 6 м.

Места постоянного хранения автотранспорта для жителей индивидуальной жилой застройки предусмотрены непосредственно на участках.

Расчет минимального необходимого количества машино-мест для постоянного хранения автомобилей возле многоквартирных жилых домов произведен и сведен в таблицу № 1.

Таблица № 1

Расчёт необходимого количества машино-мест для постоянного хранения

№ дома на плане	Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	Количество жителей, чел	Требуемое количество машино-мест	Предусмотрено
2	1435	359	145	86
3	1435	359	145	80

184 машино/места предусмотрено на территориях существующих земельных участков.

231 машино/место предусмотрено в индивидуальных гаражах в соседних кварталах.

При подготовке проектной документации в обязательном порядке необходимо предусмотреть выполнение мероприятий, предусмотренных сводом правил СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», в том числе:

5.2.1 На всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках

5.2.2 Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание - не далее 100 м; при реконструкции, сложной конфигурации земельного участка допускается увеличивать расстояние от зданий до стоянок (парковок), но не более 150 м.

Все отступы от жилых домов и детских учреждений были выдержаны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Расчет минимального необходимого количества машино-мест для временного хранения автомобилей возле общеобразовательной школы, спорткомплекса и предприятий обслуживания населения произведен в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и сведен в таблицу № 2.

Таблица № 2

Расчёт необходимого количества машино-мест для временного хранения

Наименование объектов	Единица измерения	Количество машино-мест на единицу измерения	Требуемое количество машино-мест	Предусмотрено
Торговый комплекс, 800 м <sup>2</sup> торговой площади	100м <sup>2</sup> торг. площади	7	56	62
Магазин, 150 м <sup>2</sup> торговой площади	100м <sup>2</sup> торг. площади	7	11	11
Льжная база, 50 единовременных посетителей	100 единовременных посетителя	5	3	54

Молодежный центр	100 единовременн ых посетителя	5	5	62
------------------	--------------------------------------	---	---	----

**8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

**9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения**

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

**10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения**

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

**11. Характеристика объектов капитального строительства спортивного назначения**

В границах проекта планировки территории планируется строительство лыжной базы. Лыжная база вмещает в себя 50 единовременных посетителей.

На территории земельного участка для лыжной базы, так же предусматривается строительство лыжных трасс шириной 3 метра.

**12. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения**

**Основные технико-экономические показатели проекта планировки  
территории**

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние
<b>1</b>	<b>Территория</b>		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	65,7900
	В том числе территории:		
	- жилых зон	га	11,98
	в том числе:		
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	7,70
	- Зона размещения общественно-деловой застройки	га	6,70
	Зона физкультуры и спорта	га	3,13
	Зона размещения объектов массового отдыха населения	га	29,63
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га	11,5500
	Из них:		
	- зеленые насаждения общего пользования	га	8,9890
	- улицы, дороги, проезды, площади	га	2,5610
1.3	Коэффициент застройки		0,02
1.4	Коэффициент плотности застройки		0,03
1.5	Из общей территории:		
	- земли муниципальной собственности	га	52,4683
	- земли частной собственности	га	13,3217
<b>2</b>	<b>Население</b>		

2.1	Численность населения	тыс.чел.	0,539
2.2	Плотность населения (расчет./норм.)	чел/га	8,19
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>		
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс.м2 общей площади квартир	56 248
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1
3.3	Новое жилищное строительство - всего	тыс.м2 общей площади квартир	17 822
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>		
4.1	Магазины	объект	-
4.2	Молодежный центр	тыс.м2	2016
<b>5</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>		
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	2,0
	В том числе:		
	- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	2,0
	- улицы местного значения	км	-
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	18
	В том числе:		
	- постоянного хранения	маш.-мест	18
	- временного хранения	маш.-мест	-

*Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры*

Таблица №4

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
1-я очередь	
1 этап	Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет)
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков
3 этап	Разработка проектной документации