**Документация по разработке проекта планировки и проекта межевания территории жилого района Хусатуй городского округа «Поселок Агинское»**

Проектная документация

Проект планировки территории

Основная часть

(утверждаемая)

Том 1

Раздел 2

Челябинск

2020

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**Документация по разработке проекта планировки и проекта межевания территории жилого района Хусатуй городского округа «Поселок Агинское»**

Проектная документация

Проект планировки территории

Основная часть

(утверждаемая)

Том 1

Раздел 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Заказчик: | Комитет ЖКХ, строительства, промышленности, транспорта, энергетики и связи Администрации городского округа «Поселок Агинское» | |
| Исполнитель: | ООО «ВЕКТОР» |

Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т. Ф. Федюкова

Архитектор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е. И. Султанова

Челябинск

2020

**Состав проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Масштаб |
| 1 | 2 | 3 |
|  | Проектпланировкитерритории |  |
| ТОМ 1 | Основная (утверждаемая) часть |  |
| Раздел1 | Графическаячасть |  |
| Лист 1 | Чертеж планировки территории | 1:1000 |
| Раздел2 | Пояснительная записка проекта планировки территории  Основная (утверждаемая часть) |  |
| ТОМ 2 | Материалы по обоснованию |  |
| Раздел 1 | Графическаячасть |  |
| Лист 1 | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры |  |
| Лист 2 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, Схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории; | 1:1000 |
| Лист 3 | Схема организации движения транспорта и пешеходов и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема улично-дорожной сети | 1:1000 |
| Лист 4 | Схема размещения инженерных сетей | 1:1000 |
| Лист 5,6 | Схема объектов культурного наследия, Схема границ зон с особыми условиями использования территории | 1:1000 |
| Лист 7 | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории | 1:1000 |
| Раздел 2 | Пояснительная записка проекта планировки территории  Материалы по обоснованию |  |
|  | Проектмежеваниятерритории |  |
| ТОМ 3 | Основная (утверждаемая) часть |  |
| Раздел 1 | Графическая часть |  |
| Лист 1 | Чертеж межевания территории. | 1:1000 |
| Раздел 2 | Пояснительная записка проекта межевания территории |  |
| ТОМ 4 | Материалы по обоснованию |  |
| Раздел 1 | Графическая часть |  |
| Лист 1 | Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия | 1:1000 |

Содержание

[Введение 4](#_Toc55199490)

[Сведения о красных линиях 7](#_Toc55199491)

[Параметры планируемого строительства 9](#_Toc55199492)

[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. 9](#_Toc55199493)

[1. Характеристика современного использования территории 9](#_Toc55199494)

[2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения 13](#_Toc55199495)

[3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения 14](#_Toc55199496)

[4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения 14](#_Toc55199497)

[5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения 14](#_Toc55199498)

[6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем 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 14](#_Toc55199499)

[7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем 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 15](#_Toc55199500)

[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 16](#_Toc55199501)

[9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения 17](#_Toc55199503)

[10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения. 17](#_Toc55199505)

[11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения. 17](#_Toc55199507)

[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 18](#_Toc55199509)

[Основные технико-экономические показатели 19](#_Toc55199510)

**Введение**

Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) выполняется на территории жилого района Хусатуй городского округа «Поселок Агинское».

Основание для разработки документации:

Постановление администрации городского округа «Поселок Агинское» «О подготовке проекта планировки территории мкр. Хусатуй городского округа «Поселок Агинское» от 06 ноября 2019 г. № 561.

Протокол заседания рабочей группы по рассмотрению массивов, планируемых к предоставлению гражданам, относящимся к льготной категории от 01.11.2019 г.

В соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ территорий общего пользования, установления границ земельных участков под существующие объекты капитального строительства, расположенные в границах проектирования, в том числе с учетом возможной реконструкции многоквартирных жилых домов (надстройка 1 этажа), социально-культурного, коммунально-бытового назначения в соответствии с градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки городского округа «Поселок Агинское».

Цель работы:

* Обеспечение устойчивого развития застроенной территории.
* Выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования.
* Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
* Установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.
* Обеспечение территории современной инженерной инфраструктурой, в том числе решение вопросов водопонижения и инженерной подготовке территории.
* Обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами.
* Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
* Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

При разработке проекта использовалась правовая, нормативная и методическая база для проведения работ:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Постановление Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

- Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»;

- Правила охраны линий и сооружений связи РФ, утв. постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578;

- Приказ Минэкономразвития России от 9 января 2018 г. № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;

- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014   
№ 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей (утв. приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197);

- Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9);

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;

- Приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015   
№ 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;

Своды правил:

- Приказ Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр «Об утверждении СП 42.13330 «СНИП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 14.13330.2014 «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81\*»(утв. приказом Минстроя России от 18.02.2014 г. № 60/пр);

- СП 21.13330.2012. «СНиП 2.01.09-91\* Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 624);

- СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14);

- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.06.2012 № 266);

- СП 112.13330.2011 «СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (утв. постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30);

- Генеральный план городского округа «Поселок Агинское»;

-Правила землепользования и застройки городского округа «Поселок Агинское»;

# 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 существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Таблица №1.

Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Координаты поворотных точек | | |
| Номер точки | X | Y |
| 1 | 552614,97 | 3218543,52 |
| 2 | 552656,73 | 3218678,90 |
| 3 | 552670,97 | 3218725,05 |
| 4 | 552735,43 | 3218918,50 |
| 5 | 552716,63 | 3218925,45 |
| 6 | 552697,69 | 3218868,51 |
| 7 | 552621,78 | 3218893,76 |
| 8 | 552707,96 | 3219152,38 |
| 9 | 552514,25 | 3219212,24 |
| 10 | 552534,92 | 3219279,12 |
| 11 | 552678,23 | 3219234,83 |
| 12 | 552684,14 | 3219253,94 |
| 13 | 552651,38 | 3219264,06 |
| 14 | 552672,74 | 3219333,18 |
| 15 | 552651,53 | 3219741,83 |
| 16 | 552612,13 | 3219848,29 |
| 17 | 552612,13 | 3220325,68 |
| 18 | 552623,06 | 3220455,36 |
| 20 | 552523,60 | 3220464,21 |
| 21 | 552550,16 | 3220763,03 |
| 22 | 552573,18 | 3221022,01 |
| 23 | 552553,26 | 3221023,78 |
| 24 | 552532,01 | 3220784,72 |
| 25 | 552452,32 | 3220791,80 |
| 26 | 552483,26 | 3221139,76 |
| 28 | 552511,83 | 3221165,06 |
| 29 | 552536,24 | 3221188,75 |
| 30 | 552522,32 | 3221203,10 |
| 31 | 552498,23 | 3221179,73 |
| 32 | 552456,43 | 3221142,72 |
| 33 | 552379,05 | 3221072,88 |
| 34 | 552325,01 | 3221027,03 |
| 35 | 552343,98 | 3221121,36 |
| 36 | 552347,00 | 3221152,72 |
| 37 | 552456,50 | 3221250,62 |
| 38 | 552443,17 | 3221265,53 |
| 39 | 552349,82 | 3221182,07 |
|  |  |  |
| 40 | 552597,94 | 3218556,18 |
| 41 | 552529,85 | 3218606,82 |
| 42 | 552561,18 | 3218708,38 |
| 43 | 552575,74 | 3218755,60 |
| 44 | 552615,46 | 3218874,79 |
| 45 | 552691,37 | 3218849,54 |
| 40 | 552597,94 | 3218556,18 |
|  |  |  |
| 46 | 552512,99 | 3218620,01 |
| 47 | 552542,07 | 3218714,27 |
| 48 | 552556,70 | 3218761,71 |
| 49 | 552596,48 | 3218881,10 |
| 50 | 552520,57 | 3218906,35 |
| 51 | 552480,51 | 3218786,14 |
| 52 | 552465,62 | 3218737,86 |
| 53 | 552447,26 | 3218678,35 |
| 54 | 552458,42 | 3218666,58 |
| 55 | 552473,08 | 3218652,55 |
| 56 | 552479,96 | 3218646,47 |
| 57 | 552493,54 | 3218635,32 |
| 58 | 552506,83 | 3218624,80 |
| 46 | 552512,99 | 3218620,01 |
|  |  |  |
| 59 | 552501,59 | 3218912,66 |
| 60 | 552461,47 | 3218792,25 |
| 61 | 552446,51 | 3218743,75 |
| 62 | 552431,66 | 3218695,63 |
| 63 | 552428,09 | 3218699,66 |
| 64 | 552410,34 | 3218721,58 |
| 65 | 552394,74 | 3218741,01 |
| 66 | 552371,25 | 3218770,98 |
| 67 | 552371,21 | 3218771,04 |
| 67 | 552371,21 | 3218771,04 |
| 68 | 552385,29 | 3218816,69 |
| 69 | 552425,68 | 3218937,91 |
| 59 | 552501,59 | 3218912,66 |
|  |  |  |
| 70 | 552602,80 | 3218900,08 |
| 71 | 552641,42 | 3219015,95 |
| 72 | 552649,38 | 3219039,86 |
| 73 | 552650,80 | 3219044,45 |
| 74 | 552574,37 | 3219068,07 |
| 75 | 552573,21 | 3219064,31 |
| 76 | 552526,89 | 3218925,33 |
| 70 | 552602,80 | 3218900,08 |
|  |  |  |
| 77 | 552507,91 | 3218931,64 |
| 78 | 552554,16 | 3219070,43 |
| 79 | 552555,26 | 3219073,97 |
| 80 | 552478,82 | 3219097,59 |
| 81 | 552477,99 | 3219094,89 |
| 82 | 552432,00 | 3218956,89 |
| 77 | 552507,91 | 3218931,64 |
|  |  |  |
| 83 | 552508,35 | 3219193,13 |
| 84 | 552484,73 | 3219116,70 |
| 85 | 552656,70 | 3219063,55 |
| 86 | 552680,32 | 3219139,99 |
| 83 | 552508,35 | 3219193,13 |
|  |  |  |
| 87 | 552602,19 | 3218505,98 |
| 88 | 552517,74 | 3218568,46 |
| 89 | 552501,36 | 3218580,89 |
| 90 | 552483,36 | 3218594,92 |
| 91 | 552469,70 | 3218605,73 |
| 92 | 552455,31 | 3218617,54 |
| 93 | 552447,35 | 3218624,58 |
| 94 | 552434,48 | 3218636,90 |
| 95 | 552420,04 | 3218590,10 |
| 96 | 552400,93 | 3218596,00 |
| 97 | 552418,62 | 3218653,33 |
| 98 | 552414,77 | 3218657,39 |
| 99 | 552399,09 | 3218675,09 |
| 100 | 552380,76 | 3218697,73 |
| 101 | 552364,97 | 3218717,39 |
| 102 | 552357,57 | 3218726,83 |
| 103 | 552324,48 | 3218619,58 |
|  |  |  |
| 104 | 552258,35 | 3218637,37 |
| 105 | 552285,27 | 3218723,26 |
| 106 | 552255,67 | 3218760,12 |
| 107 | 552245,72 | 3218773,84 |
| 108 | 552237,18 | 3218786,25 |
| 109 | 552227,11 | 3218802,88 |
| 110 | 552226,66 | 3218803,75 |
| 111 | 552176,62 | 3218644,10 |
| 112 | 552157,53 | 3218650,08 |
| 113 | 552213,83 | 3218829,68 |
| 114 | 552212,81 | 3218831,92 |
| 115 | 552208,04 | 3218847,05 |
| 116 | 552204,84 | 3218859,30 |
| 117 | 552201,49 | 3218880,67 |
| 118 | 552193,55 | 3218951,33 |
| 119 | 552214,30 | 3218953,38 |
| 120 | 552217,59 | 3218916,45 |
| 121 | 552221,31 | 3218883,34 |
| 122 | 552224,44 | 3218863,39 |
| 123 | 552227,27 | 3218852,59 |
| 124 | 552231,52 | 3218839,10 |
| 125 | 552237,00 | 3218827,06 |
| 126 | 552244,54 | 3218812,72 |
| 127 | 552253,99 | 3218797,10 |
| 128 | 552262,05 | 3218785,37 |
| 129 | 552271,78 | 3218771,96 |
| 130 | 552292,02 | 3218744,81 |
| 131 | 552306,79 | 3218791,93 |
| 132 | 552304,01 | 3218795,66 |
| 133 | 552294,73 | 3218808,45 |
| 134 | 552287,61 | 3218818,81 |
| 135 | 552279,38 | 3218832,41 |
| 136 | 552272,93 | 3218844,67 |
| 137 | 552268,94 | 3218853,44 |
| 138 | 552265,72 | 3218863,66 |
| 139 | 552263,65 | 3218871,57 |
| 140 | 552260,96 | 3218888,67 |
| 141 | 552257,39 | 3218920,46 |
| 142 | 552242,63 | 3219086,04 |
| 143 | 552219,83 | 3219318,08 |
| 144 | 552217,93 | 3219362,46 |
|  |  |  |
| 145 | 552321,01 | 3218837,30 |
| 146 | 552321,46 | 3218838,71 |
| 147 | 552346,87 | 3218919,05 |
| 148 | 552374,28 | 3219006,36 |
| 149 | 552419,59 | 3219147,95 |
| 150 | 552408,20 | 3219276,12 |
| 151 | 552256,89 | 3219340,82 |
| 152 | 552257,75 | 3219320,75 |
| 153 | 552280,47 | 3219089,59 |
| 154 | 552295,21 | 3218924,27 |
| 155 | 552298,63 | 3218893,74 |
| 156 | 552300,89 | 3218879,35 |
| 157 | 552302,24 | 3218874,19 |
| 158 | 552304,49 | 3218867,07 |
| 159 | 552307,06 | 3218861,40 |
| 160 | 552312,48 | 3218851,11 |
| 161 | 552319,55 | 3218839,43 |
| 162 | 552321,01 | 3218837,30 |
|  |  |  |
| 145 | 552321,01 | 3218837,30 |
| 146 | 552321,46 | 3218838,71 |
| 147 | 552346,87 | 3218919,05 |
| 148 | 552374,28 | 3219006,36 |
| 149 | 552419,59 | 3219147,95 |
| 150 | 552408,20 | 3219276,12 |
| 151 | 552256,89 | 3219340,82 |
| 152 | 552257,75 | 3219320,75 |
| 153 | 552280,47 | 3219089,59 |
| 154 | 552295,21 | 3218924,27 |
| 155 | 552298,63 | 3218893,74 |
| 156 | 552300,89 | 3218879,35 |
| 157 | 552302,24 | 3218874,19 |
| 158 | 552304,49 | 3218867,07 |
| 159 | 552307,06 | 3218861,40 |
| 160 | 552312,48 | 3218851,11 |
| 161 | 552319,55 | 3218839,43 |
| 145 | 552321,01 | 3218837,30 |
|  |  |  |
| 146 | 552592,13 | 3219856,48 |
| 147 | 552592,13 | 3220066,53 |
| 148 | 552512,13 | 3220066,53 |
| 149 | 552512,13 | 3219856,53 |
| 150 | 552552,13 | 3219856,53 |
| 146 | 552592,13 | 3219856,48 |
|  |  |  |
| 151 | 552592,13 | 3220086,53 |
| 152 | 552592,13 | 3220326,53 |
| 153 | 552601,51 | 3220437,20 |
| 154 | 552521,82 | 3220444,28 |
| 155 | 552512,13 | 3220325,71 |
| 156 | 552512,13 | 3220086,53 |
| 151 | 552592,13 | 3220086,53 |
|  |  |  |
| 157 | 552492,13 | 3219856,53 |
| 158 | 552492,13 | 3220066,53 |
| 159 | 552412,13 | 3220066,53 |
| 160 | 552412,13 | 3219856,53 |
| 157 | 552492,13 | 3219856,53 |
|  |  |  |
| 161 | 552501,90 | 3220446,05 |
| 162 | 552492,13 | 3220326,53 |
| 163 | 552492,13 | 3220086,53 |
| 164 | 552412,13 | 3220086,53 |
| 165 | 552412,13 | 3220334,52 |
| 166 | 552422,22 | 3220453,14 |
| 161 | 552501,90 | 3220446,05 |
|  |  |  |
| 167 | 552254,93 | 3219386,58 |
| 168 | 552632,28 | 3219269,97 |
| 169 | 552652,77 | 3219336,30 |
| 170 | 552631,79 | 3219737,55 |
| 171 | 552595,17 | 3219836,51 |
| 172 | 552392,12 | 3219836,64 |
| 173 | 552392,13 | 3220335,37 |
| 174 | 552402,30 | 3220454,91 |
| 175 | 552322,61 | 3220461,99 |
| 176 | 552314,15 | 3220366,84 |
| 177 | 552312,78 | 3220330,30 |
|  |  |  |
| 178 | 552503,67 | 3220465,98 |
| 179 | 552530,24 | 3220764,80 |
| 180 | 552450,55 | 3220771,88 |
| 181 | 552423,99 | 3220473,06 |
| 178 | 552503,67 | 3220465,98 |
|  |  |  |
| 182 | 552324,38 | 3220481,91 |
| 183 | 552404,07 | 3220474,83 |
| 184 | 552430,63 | 3220773,65 |
| 185 | 552350,95 | 3220780,74 |
| 182 | 552324,38 | 3220481,91 |
|  |  |  |
| 186 | 552374,22 | 3221042,56 |
| 187 | 552352,72 | 3220800,66 |
| 188 | 552432,40 | 3220793,57 |
| 189 | 552461,45 | 3221120,31 |
| 186 | 552374,22 | 3221042,56 |
|  |  |  |
| 170 | 552292,79 | 3220330,90 |
| 171 | 552294,18 | 3220368,10 |
| 172 | 552302,69 | 3220463,76 |
| 173 | 552216,47 | 3220471,43 |
| 174 | 552191,24 | 3220335,92 |
|  |  |  |
| 175 | 552220,15 | 3220491,18 |
| 176 | 552304,46 | 3220483,69 |
| 177 | 552331,02 | 3220782,51 |
| 178 | 552276,79 | 3220787,33 |
| 179 | 552256,54 | 3220686,61 |
| 180 | 552220,15 | 3220491,18 |
| 175 | 552220,15 | 3220491,18 |
|  |  |  |
| 181 | 552318,65 | 3220995,40 |
| 182 | 552280,76 | 3220807,05 |
| 183 | 552332,80 | 3220802,43 |
| 184 | 552352,50 | 3221024,13 |
| 181 | 552318,65 | 3220995,40 |

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

Территория проекта планировки располагается в жилом районе Хусатуй городского округа «Поселок Агинское» в границах кадастровых кварталов 80:01:180161, 80:01:180153, 80:01:180154.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 83,5 га. Характеристика современного использования территории - зона естественного ландшафта, свободного от застройки. в Южной части проекта планировки проходит существующая улица районного значения.

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

В соответствиис Правилами землепользования и застройки городского округа «Поселок Агинское», утвержденных Решением №67 Думы городского округа «Поселок Агинское» от 22 июня 2015 года, к проектируемой территории применяются следующие регламенты:

Таблица №2.

**Зона индивидуальной малоэтажной жилой застройки (Ж4)** - используется преимущественно для размещения блокированных и индивидуальных жилых домов с придомовыми участками для ведения личного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитных зон в границах городского округа;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 2  О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| Виды разрешенного использования | | |
| Постоянное проживание | Отдельно стоящие жилые дома на одну семью | О |
| Сблокированные жилые дома на одну семью | С |
| Многоквартирные жилые дома | - |
| Временное проживание | Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих | О |
| Общежития | - |
| Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых | О |
| Торговля | Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650 м2 торговой площади) | - |
| То же, на малый поток посетителей (менее 650 м2 торговой площади) | О |
| Торгово-складские (продовольственные, овощные и т. д.) оптовые базы, в капитальных зданиях. | - |
| Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов | - |
| Рынки, торговые зоны во временных сооружениях | С |
| Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки | О |
| Общественное питание в здании | Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м2): рестораны, кафе, столовые | - |
| То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400 м2) | О |
| Отправление культа | Храмы, часовни, религиозные объединения | О |
| Монастыри | - |
| Воспитание, образование, подготовка кадров | Детские дошкольные учреждения | О |
| Школы, школы-интернаты, специализированные | О |
| Учреждения среднего и высшего профессионального образования, их филиалы | - |
| Культура, искусство, информатика | Музеи, выставочные залы | О |
| Кинотеатры, клубы, дискотеки, более 300 мест | - |
| Кинотеатры, клубы, дискотеки, менее 300 мест | О |
| Библиотеки, архивы, информационные центры | О |
| Физическая культура, спорт в здании | Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения | - |
| Спорт, отдых, вне здания | Спортплощадки, теннисные корты | О |
| Стадионы | - |
| Объекты для верховой езды, ипподромы | - |
| Аттракционы | С |
| Учреждения отдыха | Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т. д. | - |
| Здравоохранение, соцобеспечение | Больницы, клиники общего профиля | - |
| Психоневрологические больницы | - |
| Инфекционные, онкологические больницы | - |
| Амбулатории, поликлиники | О |
| Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты | О |
| Ветеринарные поликлиники | С |
| Аптеки | О |
| Бытовое обслуживание населения | Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги | С |
| Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели | С |
| Коммунальные объекты, связь, полиция | Бани, минипрачечные | О |
| Отделения связи, опорные пункты полиции | С |
| Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения полиции, военкоматы, призывные пункты | С |
| Общественные туалеты | С |
| Управление, финансы, страхование | Банки, биржи, страховые компании | - |
| Административные здания | - |
| Наука и научное обслуживание | Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы | - |
| Промышленное производство | Промышленные предприятия | - |
| Поселенческое хозяйство | Все виды животноводческой деятельности | О |
| Все виды растениеводства | О |
| Подсобные хозяйства | О |
| Склады | В полностью закрытых строениях | - |
| С использованием участка вне здания | - |
| Свалки бытовых отходов | - |
| Обслуживание и хранение автотранспорта | Гаражи, отдельностоящие | О |
| Гаражи боксового типа | - |
| Гаражи многоэтажные и подземные | - |
| Мастерские автосервиса | - |
| Автозаправочные станции | - |
| Автопарки грузового транспорта | - |
| Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки | - |
| Автостоянки открытого типа | - |
| Транспортное обслуживание | Аэродромы легкомоторной авиации | - |
| Автовокзалы | - |
| Инженерная инфраструктура | АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП | С |
| КОС | С |
| Водозаборные и очистные водопроводные сооружения | - |
| Объекты специального назначения | Антенные поля, радио и телевизионные вышки | - |
| Кладбища | - |
| Тюрьмы, воинские части | - |

Таблица №3.

|  |  |
| --- | --- |
| Разрешенные параметры земельных участков и их застройки | |
| Минимальная площадь (га) | 0,02 |
| Минимальная длина стороны по уличному фронту (м) | 6 |
| Минимальная ширина/глубина (м) | 25 |
| Максимальный коэффициент застройки (%) | 50 |
| Минимальный коэффициент озеленения (%) | 20 |
| Максимальная высота здания до конька крыши (м) | 6 |
| Максимальная высота оград (м) | 1,5 |

2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проектирования планируется размещение новых объектов капитального строительства жилого назначения - 319 индивидуальных жилых домов, а так же 2 многоквартирных жилых дома. С целью формирования современной структуры жилищного фонда к размещению на территории проектирования предлагается:

Параметры застройки индивидуальных жилых домов :

* количество жилых домов: 319;
* этажность: 1;
* площадь застройки: 31900 м2;
* земельные участки для индивидуальной жилой застройки: 319;
* размер земельных участков: 0,06-0,16 га

Проектная численность территории для индивидуальной жилой застройки составляет 1117 человек.

Таблица №4.

Параметры застройки многоквартирных жилых домов:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер на плане | Наименование объекта | Площадь застройки, кв.м | Общая площадь здания, кв.м | Кол.во этажей | Этажность | Площадь земельного участка, га. |
| 8 | Многоквартирный жилой дом на 27 кв. | 679,9 | 2325,7 | 4 | 3 | 0,63 |
| 9 | Многоквартирный жилой дом на 30 кв. | 679,9 | 2325,7 | 4 | 3 | 0,53 |

Проектная численность территории для жилых домов блокированной застройки составляет20 человек.

Общая проектная численность территории для проектируемых жилых домов составляет 159 человека.

Плотность жилой застройки составляет 11,02%.

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 проектирования планируется размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения - магазины.

Таблица №5.

Параметры застройки объектов общественно-делового назначения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер на плане | Наименование объекта | Площадь застройки, кв.м | Общая площадь здания, кв.м | Кол.во этажей | Этажность | Площадь земельного участка, га. |
| 1 | Магазин | 200 | 140 | 1 | 1 | 0,31 |
| 1 | Магазин | 375 | 268,5 | 1 | 1 | 0,57 |

5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

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

6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем 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

В границах проекта планировки территории расположены действующие объекты коммунальной инфраструктуры, а именно:

* воздушные низковольтные линии электропередачи 110 кВ;
* воздушные высоковольтные линии электропередачи 10 кВ;
* сети связи

**Проектные предложения**

Проектом планировки территории предусматривается строительство новых объектов коммунальной инфраструктуры:

* водопровод;
* хозяйственно-бытовая канализация;
* теплоснабжение;
* кабель электропередач;
* кабель связи;
* канализационная насосная станция - 2 шт;
* водонапорная насосная станция- 2 шт;;
* трансформаторная подстанция- 2 шт;
* котельная - 2 шт.

7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем 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

В проекте принята классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения улиц в транспортной схеме.

Параметры проектируемых улиц приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений":

Улицы местного значения в жилой застройке - транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения,  
обеспечивают непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам:

* ширина в красных линиях: 20-35 м;
* расчетная скорость движения: 40 км/ч;
* ширина полосы движения: 3 - 3,5м;
* число полос движения: 2;
* радиус закругления проезжей части: 6 м;
* ширина пешеходной части тротуара: 2м.
* ширина велодорожки:2м.

Протяженность в границах проектирования: 304944 м.

Проектом планировки предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное) с устройством водоотводящих лотков с решетками для очистки мусора с последующим отводом на рельеф.

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из тротуарной плитки с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет: 2 м для основных пешеходных потоков.

Проектом предусмотрено строительство системы открытых водоотводящих устройств (канав, кюветов, лотков) вдоль дорог с последующим отводом поверхностных стоков на рельеф.

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 планируется строительство двух детских дошкольных учреждений и одно детское общеобразовательное учреждение.

Таблица №6.

Параметры застройки объектов социального назначения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер на плане | Наименование объекта | Площадь застройки, кв.м | Общая площадь здания, кв.м | Кол.во этажей | Этажность | Площадь земельного участка, га. |
| 5 | Школа | 3688,5 | 5163,9 | 2 | 3 | 3,36 |
| 2 | Детский сад | 969,2 | 1356,8 | 2 | 3 | 0,87 |
| 2 | Детский сад | 969,2 | 1356,8 | 2 | 3 | 1,2 |

Таблица №7.

Расчет общеобразовательных учреждений

Расчёт выполнялся в соответствии с таблицей Д.1 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Общая проектная численность населения - 1317 чел.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Единица измерения | Норматив согласно СП | Минимально необходимое количество для территории проектирования | Принято проектом |
| Общеобразовательная школа | мест | 180 на 1 тыс. человек | 237 | 275 |
| Дошкольное образовательное учреждение | мест | 100 на 1 тыс. человек | 132 | 150 |

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

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов федерального значения.

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

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов регионального значения.

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

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов регионального значения.

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 №8

Проектом предлагается освоение территории до 2030 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Перечень объектов, предполагаемых к размещению | Проектирование |
| Строительство |
| Малоэтажная жилая застройки и индивидуальная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома №№ по ППТ 8,9 и индивидуальные жилые дома) | 2020 - 2025 |
| 2025 - 2030 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Общественно-деловые объекты (№№ по ППТ 1) | 2020 - 2025 |
| 2025 - 2030 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Объекты социального обслуживания населения (№№ по ППТ 2, 5) | 2020 - 2025 |
| 2025 - 2030 |
| Коммунальное облуживание | Сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, связи, КНС,ВНС,ТП, Котельной. | 2020 - 2025 |
| 2025 - 2030 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть | 2020 - 2025 |
| 2025 - 2030 |
| Отдых (рекреация) | Сквер, пешеходная зона, детские и спортивные площадки | 2020 - 2025 |
| 2025 - 2030 |

# Основные технико-экономические показатели

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование показателей | Единица измерения | Величина показателя |
| **1** | **Территория** | | |
| 1.1 | Территория микрорайона в границах проектирования, в т.ч.: | га | 83,5 |
|  | Зона размещения индивидуальной жилой застройки | га | 38,5 |
|  | Зона размещения малоэтажных жилых домов | га | 1,16 |
|  | Зона размещения общественно-деловой застройки | га | 0,89 |
|  | Зона дошкольного, начального и среднего общего образования | га | 5,44 |
|  | Зона размещения рекреации | га | 8,17 |
|  | Зона размещения транспортной инфраструктуры | га | 2,83 |
|  | Зона размещения коммунальной инфраструктуры | га | 29,22 |
| **2** | **Объекты образования** | | |
| 2.1 | Школа | мест | 275 |
|  | Детский сад | мест | 75 |
|  | Детский сад | мест | 75 |
| **3** | **Объекты общественно-деловой застройки** | | |
| 3.1 | Магазин | кв.м | 200 |
| 3.2 | Магазин | кв.м | 375 |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** | | |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети - всего, в т.ч.: | м |  |
|  | улицы местного значения | м | 146188 |
|  | улицы районного значения | м | 158756 |