



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектно-планировочная мастерская «Мастер-План»**

Регистрационный номер в реестре  
0049-2009-1073808024850-П-52 от 11.12.2009 г.  
Ассоциации саморегулируемой организации  
«Байкальское общество архитекторов и инженеров»

Заказчик – ООО СЗ «КРАСНОЯРСК ДЕВЕЛОПМЕНТ АН»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 24:11:0290109:50 В ЦЕЛЯХ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА С  
БЛАГОУСТРОЙСТВОМ**

*ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,  
ПОДЛЕЖАЩАЯ УТВЕРЖДЕНИЮ*

**Книга 1. Положения о характеристиках планируемого  
развития территории. Положения об очередности планируемого  
развития территории**

**045-24-ПП-ОЧП-Кн1**



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектно-планировочная мастерская «Мастер-План»**

Регистрационный номер в реестре  
0049-2009-1073808024850-П-52 от 11.12.2009 г.  
Ассоциации саморегулируемой организации  
«Байкальское общество архитекторов и инженеров»

Заказчик – ООО СЗ «КРАСНОЯРСК ДЕВЕЛОПМЕНТ АН»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 24:11:0290109:50 В ЦЕЛЯХ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА С  
БЛАГОУСТРОЙСТВОМ**

*ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,  
ПОДЛЕЖАЩАЯ УТВЕРЖДЕНИЮ*

**Книга 1. Положения о характеристиках планируемого  
развития территории. Положения об очередности планируемого  
развития территории**

**045-24- ПП-ОЧП-Кн1**

Генеральный директор

Протасова М.В.

Управляющий проектом

Туктаров А.Ю.

## Содержание

Обозначение	Наименование	Нумерация
045-24-ПП-ОЧП-Кн1-С	<b>Содержание</b>	2
045-24-ПП-ОЧП-Кн1-СП	<b>Состав проектной документации</b>	3
045-24-ПП-ОЧП-Кн1-СК	<b>Состав коллектива</b>	4
045-24-ПП-ОЧП-Кн1-Т	<b>Раздел 1. Положение 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</b>	6
	1.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения	6
	1.2 Характеристики объектов капитального строительства социальной инфраструктуры	7
	1.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры	8
	1.4 Характеристики объектов инженерной инфраструктуры	8
	<b>Раздел 2. Красные линии</b>	10
	<b>Раздел 3. 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</b>	14

## Состав проектной документации

### «Проект планировки земельного участка с кадастровым номером 24:11:0290109:50 в целях строительства жилого комплекса с благоустройством»

Номер тома	Обозначение	Наименование	Количество страниц/листов	Примечание
		<b>Проект планировки территории</b>		
1		<b>Основная часть проекта планировки территории, подлежащая утверждению</b>		
	045-24-ПП-ОЧП-Кн1	Книга 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	13 стр.	
	045-24-ПП-ОЧП-Л1	Чертеж планировки территории, на котором отображены красные линии М 1:2 000	1 лист	
	045-24-ПП-ОЧП-Л2	Чертеж планировки территории, на котором отображены границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:2 000	1 лист	
	045-24-ПП-ОЧП-Л3	Чертеж планировки территории, на котором отображены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2 000	1 лист	
2		<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
	045-24-ПП-ОМ-Кн2	Книга 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	__стр.	
	045-24-ПП-ОМ-Л4	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселка Солонцы с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:10 000	1 лист	
	045-24-ПП-ОМ-Л5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети М 1:2 000	1 лист	
	045-24-ПП-ОМ-Л6	Схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:2 000	1 лист	
	045-24-ПП-ОМ-Л7	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2 000	1 лист	
	045-24-ПП-ОМ-Л8	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 М 1:2 000	1 лист	
	045-24-ПП-ОМ-Л9	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории М 1:2 000	1 лист	
	045-24-ПП-ОМ-Л10	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:2 000	1 лист	
		<b>Иные материалы для обоснования положений по планировке территории</b>		
	045-24-ПП-ОМ-Л11	Чертеж зон планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры М 1:2 000	1 лист	

<b>Номер тома</b>	<b>Обозначение</b>	<b>Наименование</b>	<b>Количество страниц/ листов</b>	<b>Примечание</b>
	045-24-ПП-ОМ-Л12	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне М 1:2 000	1 лист	

## Состав коллектива

в разработке «Проект планировки земельного участка с кадастровым номером 24:11:0290109:50 в целях строительства жилого комплекса с благоустройством» принимали участие

<b>Специалисты ООО «ППМ «Мастер-План»»:</b>	
<b>Градостроительная часть</b>	
Директор	М.В. Протасова
Зам.директора по технической политике	О.А. Собенникова
Управляющий проектом	А.Ю. Туктаров
Главный архитектор проекта	М.В. Горячая
<b>Экономика</b>	
Ведущий инженер-экономист	О.В. Фролова
<b>Транспорт, инженерная подготовка территории</b>	
Ведущий инженер	А.Ю. Туктаров
<b>Электроснабжение, телефонизация, радиофикация и телевидение</b>	
Ведущий инженер	И.А. Маринина
<b>Водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация</b>	
Ведущий инженер	И.А. Маринина
<b>Теплоснабжение, газоснабжение</b>	
Ведущий инженер	И.А. Маринина
<b>Экологическое состояние окружающей среды, санитарная очистка Охрана окружающей среды</b>	
Ведущий инженер	В.А. Григорьева
<b>ИТМ ГОЧС</b>	
Инженер	В.А. Григорьева
<b>Сопровождение ГИС (геоинформационные системы)</b>	
Ведущий инженер	О.С. Злыгостева
<b>Межевание</b>	
Кадастровый инженер	О.С. Злыгостева

**Раздел 1. Положение 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**

**1.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения**

Номер зоны размещения	Наименование объекта капитального строительства	Кол-во блок-секций	Площадь зоны размещения, кв. м	Площадь застроек и зданий, кв. м (пятна застроек и)	% застройки, факт	Этажность	Коэффициент плотности застройки (факт) (согласно ПЗЗ коэф. интенсивности не более 1,9)	Макс Коэффициент застройки (согласно ПЗЗ не более 0,6)	Жилая S зданий, кв.м (согласно эскизу застройки)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Жилищное строительство</b>									
ЗР-1	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	8	30 095	5 084,0	16,9	14 эт.	1,7	0,2	49 888
ЗР-2	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	8	29 872	5 084,0	17,0	14 эт.	1,7	0,2	49 888
ЗР-3	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	3	14 351	1 907,0	13,29	17 эт.	1,6	0,1	22 717
ЗР-4	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	3	13 158	1 907,0	14,49	17 эт.	1,7	0,1	22 717
ЗР-5	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	3	11 662	1 907,5	16,36	17 эт.	1,9	0,2	22 717
ЗР-6	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	6	59 100	10 103,9	17,10	15 эт.	1,9	0,2	113 911
		9				17 эт.			
ЗР-7	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	2	14 420	1 970,8	13,67	17 эт.	1,6	0,1	23 347
		1							
ЗР-8	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	6	29 637	4 192,2	14,15	17 эт.	1,7	0,1	49 215
ЗР-9	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	3	17 734	2 096,1	11,82	17 эт.	1,4	0,1	24 608

Номер зоны размещения	Наименование объекта капитального строительства	Кол-во блок-секций	Площадь зоны размещения, кв. м	Площадь застройки и зданий, кв. м (пятна застройки)	% застройки, факт	Этажность	Коэффициент плотности застройки (факт) (согласно ПЗЗ коэф. интенсивности не более 1,9)	Макс. Коэффициент застройки (согласно ПЗЗ не более 0,6)	Жилая S зданий, кв.м (согласно эскизу застройки)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ИТОГО			220 031	34 252,4	15,57		1,72	0,2	379 008

## 1.2 Характеристики объектов капитального строительства социальной инфраструктуры

Номер зоны размещения	Наименование объекта капитального строительства	Назначение ОКС	Площадь зоны размещения, кв. м	Характеристика, емкость/мощность	Этажность	Вид мероприятия	Значение
1	2	3	4	5	7	8	9
<b>Социальные объекты капитального строительства</b>							
<i>Объекты образования</i>							
ЗР-10	Детское дошкольное учреждение	Образование и просвещение	14 194	1x300 мест	3 эт.	Планируемые	Местное
ЗР-12	Детское дошкольное учреждение	Образование и просвещение	11 531	1x350 мест	3 эт.	Планируемые	Местное
ЗР-11	Общеобразовательная школа	Образование и просвещение	34 610	1x1500 мест	3 эт.	Планируемые	Местное
<i>Объекты здравоохранения</i>							
	Аптеки (в первых этажах жилых домов)	Здравоохранение	-	2 объекта	-	Планируемые	-
<i>Объекты физической культуры и массового спорта</i>							
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий (во встроенно-пристроенных помещениях)	Спорт	-	882-1 008 м2 площади пола	-	Планируемые	-
<i>Культура</i>							
	Помещения для культурно-досуговой деятельности (во встроенно-пристроенных помещениях)	Культура	-	630-756 м2 площади пола	-	Планируемые	-
<i>Торговля</i>							
	Магазины	Магазины	-	1978 м2 торговой площади	-	Планируемые	-
<i>Общественное питание</i>							

Номер зоны размещения	Наименование объекта капитального строительства	Назначение ОКС	Площадь зоны размещения, кв. м	Характеристика, емкость/мощность	Этажность	Вид мероприятия	Значение
1	2	3	4	5	7	8	9
	Предприятия общественного питания	Общественное питание	-	101 место	-	Планируемые	-
<i>Бытовое обслуживание</i>							
	Предприятия бытового обслуживания	Бытовое обслуживание	-	25 рабочих мест	-	Планируемые	-
<i>Связь</i>							
	Отделения связи	Связь	-	2 объекта	-	Планируемые	-

### 1.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Таблица 1.3.1 – Планируемое размещение объектов капитального строительства (линейных)<sup>1)</sup>

Номер зоны размещения	Площадь зоны размещения, м2	Элемент планировочной структуры	Наименование ОКС (условное название объекта капитального строительства)	Назначение ОКС	Вид мероприятия	Значение	Тип покрытия	Протяженность, км
2	3	4	5	6	7	8	9	10
ЗР-15	106470	УДС	Улицы в жилой застройке	Земельные участки (территории общего пользования)	Строительство	Местное	а/б	4,950

<sup>1)</sup>Реализация объектов, размещаемых в границах рассматриваемой территории, предусмотрено в соответствии со сроками, заложенными в генеральном плане – расчетный срок (2035 год).

### 1.4 Характеристики объектов инженерной инфраструктуры

Номер зоны размещения	Наименование ОКС (условное название объекта капитального строительства)	Назначение ОКС	Площадь зоны размещения, м2	Характеристика, емкость/мощность	Вид мероприятия
1	2	3	4	5	6
<b>Инженерная инфраструктура</b>					
<i>Электроснабжение</i>					
	Распределительный пункт – 1 шт.	Коммунальное обслуживание			Планируемые
	Трансформаторная подстанция - 8 шт.	Коммунальное обслуживание		КТПН-2х1000/10/0,4 кВ	Планируемые
	Трансформаторная подстанция - 1 шт.	Коммунальное обслуживание		КТПН-2х160/10/0,4 кВ	Планируемые

Номер зоны размещения	Наименование ОКС (условное название объекта капитального строительства)	Назначение ОКС	Площадь зоны размещения, м <sup>2</sup>	Характеристика, емкость/мощность	Вид мероприятия
1	2	3	4	5	6
	Трансформаторная подстанция - 1 шт.	Коммунальное обслуживание		КТПН-2х630/10/0,4 кВ	Планируемые
	Кабельная линия электропередачи - 2,01 км	Коммунальное обслуживание		10кВ	Планируемые
	Воздушная линия электропередачи - 0,16 км	Коммунальное обслуживание		10кВ	Планируемые
	Кабельная линия электропередачи - 3,09 км	Коммунальное обслуживание		0,4кВ	Планируемые
<i>Теплоснабжение</i>					
	Котельная	Коммунальное обслуживание		Производительность 21 Гкал/ч	Планируемые
	Тепловые сети – 2,95 км	Коммунальное обслуживание		2d 50-300 мм	Планируемые
<i>Водоснабжение</i>					
	Водопроводные сети – 2,5 км	Коммунальное обслуживание		d 250 мм	Планируемые
<i>Водоотведение</i>					
	КНС – 1 шт	Коммунальное обслуживание		Мощность 1500 м <sup>3</sup> /сут	Планируемые
	КНС – 1 шт	Коммунальное обслуживание		Мощность 3000 м <sup>3</sup> /сут	Планируемые
	Канализационные самотечные сети – 3,2 км	Коммунальное обслуживание		d 200-250 мм	Планируемые
	Канализационные напорные сети – 0,5 км	Коммунальное обслуживание		2d 150 мм	Планируемые
	Канализационные напорные сети – 0,8 км	Коммунальное обслуживание		2d 250 мм	Планируемые
	Регулирующие резервуары (отстойники)	Коммунальное обслуживание			Планируемые
	Канализация дождевая закрытая – 2,2 км	Коммунальное обслуживание		d 800 мм	Планируемые

## Раздел 2. Красные линии

Проектом планировки территории земельного участка с кадастровым номером 24:11:0290109:50 установлены красные линии в целях уточнения границ элементов планировочной структуры территории проектирования, границ территорий общего пользования, границ земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, закрепленные в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-167).

Красные линии установлены с учетом существующего землепользования, с соблюдением необходимых требований к ширине коридора красных линий и существующих территорий общего пользования, а также с учетом проектных решений проекта планировки и вновь образуемых земельных участков.

**Таблица 2.1 – Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий в границах проекта планировки**

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
1	637376,05	93979,70
2	637290,80	94030,08
3	637318,20	94137,31
4	637413,74	94098,33
5	637418,30	94112,68
6	637321,95	94151,98
7	637333,63	94197,68
8	637334,79	94209,12
9	637335,26	94220,60
10	637335,03	94232,10
11	637334,11	94243,56
12	637332,51	94254,94
13	637330,21	94266,21
14	637327,24	94277,31
15	637323,61	94288,22
16	637319,32	94298,88
17	637314,40	94309,27
18	637308,86	94319,35
19	637302,72	94329,07
20	637296,01	94338,40
21	637291,13	94344,50
22	637283,81	94352,78
23	637276,03	94360,62
24	637267,80	94367,99
25	637259,16	94374,88
26	637250,13	94381,25
27	637292,84	94515,65
28	637516,94	94423,10
29	637530,61	94466,13

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
30	637425,13	94509,69
31	637505,27	94761,91
32	637608,42	94719,30
33	637610,75	94718,34
34	637586,89	94643,24
35	637411,21	94515,44
36	637306,51	94558,68
37	637386,66	94810,90
38	637491,35	94767,66
39	637372,75	94816,67
40	637334,99	94697,85
41	637219,93	94745,38
42	637218,37	94746,02
43	637227,89	94801,51
44	637227,90	94801,58
45	637239,90	94871,52
46	637295,13	94848,72
47	637330,43	94683,50
48	637292,60	94564,42
49	637194,19	94605,08
50	637194,25	94605,46
51	637215,77	94730,87
52	637278,93	94521,39
53	637172,18	94565,49
54	637148,81	94429,30
55	637227,19	94394,28
56	637231,54	94392,12
57	637236,93	94389,26
58	637277,35	94038,03
59	637318,87	94200,51
60	637319,90	94211,21
61	637320,27	94221,94
62	637319,98	94232,68
63	637319,03	94243,39
64	637317,44	94254,01
65	637315,19	94264,52
66	637312,30	94274,87
67	637308,79	94285,02
68	637307,02	94289,48

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
69	637302,22	94300,11
70	637296,72	94310,39
71	637290,56	94320,28
72	637283,74	94329,75
73	637276,32	94338,73
74	637268,31	94347,21
75	637259,76	94355,14
76	637250,70	94362,48
77	637241,18	94369,20
78	637231,22	94375,27
79	637220,89	94380,67
80	637146,19	94414,04
81	637133,08	94337,76
82	637189,20	94312,68
83	637196,75	94308,56
84	637203,92	94303,80
85	637210,65	94298,45
86	637216,90	94292,54
87	637222,63	94286,12
88	637227,78	94279,23
89	637232,32	94271,93
90	637236,23	94264,26
91	637239,46	94256,29
92	637241,99	94248,07
93	637243,82	94239,66
94	637244,91	94231,13
95	637245,27	94222,53
96	637244,90	94213,94
97	637210,96	94081,18
98	637220,65	94071,54
99	637198,63	94093,45
100	637230,05	94216,42
101	637230,26	94224,18
102	637229,76	94231,94
103	637228,56	94239,61
104	637226,67	94247,14
105	637224,10	94254,48
106	637220,88	94261,54
107	637217,02	94268,29
108	637212,57	94274,65
109	637207,56	94280,59
110	637202,03	94286,04
111	637196,03	94290,97

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
112	637189,61	94295,34
113	637182,81	94299,10
114	637130,46	94322,49
115	637106,82	94184,79
116	637196,81	94095,26
117	637151,56	94622,69
118	637180,66	94792,25
119	637197,30	94889,13
120	637143,93	94911,16
121	637142,49	94911,76
122	637117,97	94842,21
123	637111,68	94820,75
124	637064,81	94660,88
125	637064,21	94658,77
126	637071,63	94211,06
127	637082,72	94275,73
128	637140,25	94611,14
129	637060,10	94644,24
130	636994,13	94411,18
131	636994,10	94411,07
132	636966,42	94331,07
133	636928,92	94222,68
134	636946,16	94217,49
135	637023,16	94225,65

### **Раздел 3. 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**

Проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 24:11:0290109:50 расположенного в западной части п. Солонцы осуществляется в целях:

1) обеспечения сбалансированного и устойчивого развития территории путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечения достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

3) создания необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территории, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышения эффективности использования территории, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда.

Ориентировочный срок реализации проекта расчетный период генерального плана – 2035 г.

В рамках проекта планировки территории предусмотрено освоение территории в несколько этапов, что подразумевает взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия.

#### **1 – очередь:**

1 этап. Проведение кадастровых работ

2 этап. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку

3 этап. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения.

#### **2- очередь:**

Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.

смежных земельных участков до жилых многоквартирных (за исключением 2-квартирных) домов при осуществлении строительства - не менее 6 м.