



Общество с ограниченной ответственностью
«Арка-проект»

СРО «Объединение проектировщиков «ПроектСити»
Свидетельство СРО-П-180-06022013 от 30.03.2018 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская
Строительная Компания»

**«Комплексное развитие незастроенной
территории общей площадью
52 700 кв.м (5,27 га),
расположенной в пос. Солонцы
Емельяновского района Красноярского
края»**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

АП20-2022-ПП1

«Проект планировки территории»
«Основная часть проекта планировки»

Том 1.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Арка-проект»

СРО «Объединение проектировщиков «ПроектСити»
Свидетельство СРО-П-180-06022013 от 30.03.2018 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская
Строительная Компания»

**«Комплексное развитие незастроенной
территории общей площадью
52 700 кв.м (5,27 га),
расположенной в пос. Солонцы
Емельяновского района Красноярского
края»**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

АП20-2022-ПП1

«Проект планировки территории»
«Основная часть проекта планировки»

Том 1.

Генеральный директор
Главный инженер проекта



Е.Д. Сергеев
Е.А. Нестерова

2022 г.

Состав проекта

Номер тома	Наименование тома	Наименование части	Инвентарный номер
Проект планировки территории			
1	Основная часть проекта планировки		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПП1
		Графические материалы	АП20-2022-ПП1
2	Исходные данные		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПП2
3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПП3
		Графические материалы	АП20-2022-ПП3
4	Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного техногенного характера, поведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПП4
5	Охрана окружающей среды		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПП5
Проект межевания территории			
6	Основная часть проекта межевания территории		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПМ1
		Графические материалы	АП20-2022-ПМ1
7	Материалы по обоснованию		

	проекта межевания территории		
		Пояснительная записка	АП20-2022- ПМ2
		Графические материалы	АП20-2022- ПМ2

Состав тома 1

Наименование	Масштаб	№ листа	Инвентар ный номер
Основная часть проекта планировки			
Пояснительная записка			АП20- 2022- ПП1
Графические материалы			АП20- 2022- ПП1
Чертеж красных линий	М1:1000	1	
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М1:1000	2	
<i>На магнитных носителях</i>			
Пояснительная записка			<i>АП20- 2022- ПП1</i>
Графические материалы			<i>АП20- 2022- ПП1</i>

Содержание тома 1

Введение	7
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур федерального, регионального, местного значения	11
1.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения	11
1.2 Характеристики проектируемой территории	13
2. Координаты характерных точек устанавливаемых красных линий	17

Введение

Проект планировки и межевания выполнен для комплексного развития незастроенной территории, общей площадью 53487 кв.м. (5,3487 га), расположенный в пос. Солонцы Емельяновского района Красноярского края, на основании Договора №1 от 28.07.2022 г. о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в поселке Солонцы Емельяновского района Красноярского края.

Подготовка проекта планировки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, региональных нормативов градостроительного проектирования.

Проект планировки как вид градостроительной документации является стадией реализации действующего генерального плана муниципального образования. В данном случае, проект представляет собой более детальную проработку основных планировочных решений, заложенных в генеральном плане МО «Солонцовский Сельсовет».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект разработан в геоинформационной системе, в качестве топографической основы использована топографическая съемка масштаба 1:1000 сроком изготовления не более 2-х лет.

Задачами проекта планировки являются:

- выполнение анализа существующего состояния территории, включающего вопросы землепользования, обеспеченность объектами и сетями инженерной и транспортной инфраструктур с учетом планировочных ограничений природного и техногенного характера;
- определение возможностей развития, более рационального использования территории;

- установление и корректировка параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства социального, культурно-бытового, коммунального и иного назначения;

- установление красных линий;

- определение характеристик планируемого развития территории,

- определение 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;

- определение очередности планируемого развития территории, в т.ч. этапов проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Целью разработки проекта является утверждение документации по планировке территории для:

- обеспечения устойчивого развития территорий,

- выделения существующих и планируемых элементов планировочной структуры,

- установления границ земельных участков,

- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

- повышения градостроительной значимости и инвестиционной привлекательности планируемой территории, освоения нерационально используемых земель, создания предпосылок для застройки и благоустройства городских территорий, обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Границы проекта планировки и межевания, на которых планируется размещение объектов капитального строительства и сопутствующей инфраструктуры в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории, рассредоточены в центральной части поселка Солонцы, ближе к восточной границе, и

представлены в четырех кварталах существующей сложившейся застройки. Территория расположена на следующих существующих земельных участках: 24:11:0090104:2304, 24:11:0090104:4170, 24:11:0090104:4244, 24:11:0090102:3411, 24:11:0090104:539, 24:11:0090104:2220.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет 5,3487 га. Большая часть площадки не застроена, поверхность не спланирована, рельеф частично нарушен.

В соответствии с функциональным и территориальным зонированием границами проектирования определены элементы планировочной структуры – кварталы. В границы планируемых кварталов входит жилая и нежилая застройка с объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.

Проект планировки предусматривает размещение жилой застройки, состоящей из 7 многоквартирных домов, спортивного комплекса, административного здания, автомойки самообслуживания легковых автомобилей на 2 поста, станции технического обслуживания легковых автомобилей на 2 поста (без малярно-жестяных работ, магазина, объектов и систем инженерно-технического обеспечения проектируемых объектов (трансформаторные подстанции, тепловые сети, сети водоснабжения, сети водоотведения, кабельные электрические сети).

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования, а именно:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в действующей редакции);
- Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.07.2016);

- Генеральным планом муниципального образования Солонцовский сельсовет, утвержденным решением Совета депутатов Солонцовского сельсовета № 2-01Р от 20.09.2015;

- Правилами землепользования и застройки муниципального образования Солонцовский сельсовет, утвержденными решением Совета депутатов Солонцовского сельсовета № 6-19Р от 25.12.2015;

- Региональными нормами градостроительного проектирования Красноярского края (утверждены постановлением Правительства Красноярского края от 23.12.2014 г. № 631-п).

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки (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 и общественно-делового назначения

Условный номер зоны планируемого размещения ОКС	Наименование объекта капитального строительства	Характеристики объектов капитального строительства	Очередность	
			Очередность планируемого развития территории ¹	Виды работ ²
1	2	3	4	5
1	Жилой дом	площадь квартир ³ – 4200 кв.м.; этажность - 8	5	П
2	Спортивный комплекс	Коэффициент застройки – не более 60%	2	П
3	Газгольдер	-	-	С
4	Жилой дом Жилой дом Подземная автостоянка Трансформаторная подстанция	площадь квартир ³ – 11885 кв.м.; этажность – 8 площадь квартир ³ – 5151 кв.м.; этажность – 8 вместимость парковки – 65 м/мест мощность – 2х1000 кВА	3	П
5	Жилой дом Жилой дом	площадь квартир ³ – 15495 кв.м.; этажность – 8 площадь квартир ³ – 3867 кв.м.;	4	П

1	2	3	4	5
	Подземная автостоянка Трансформаторная подстанция	этажность – 8 вместимость парковки – 73 м/мест мощность – 2х1000 кВА		
6	Автомойка самообслуживания на 2 поста Станция технического обслуживания легковых автомобилей на 2 поста (без малярно-жестяных работ)	Коэффициент застройки – не более 60%	2	П
7	Магазин	Коэффициент застройки – не более 60%	2	П
8	Жилой дом Жилой дом Подземная автостоянка Трансформаторная подстанция	площадь квартир ³ – 12077 кв.м.; этажность – 8 площадь квартир ³ – 5127 кв.м.; этажность – 8 вместимость парковки – 99 м/мест мощность – 2х1000 кВА	1	П
9	Административное здание	Коэффициент застройки – не более 60%	2	П

¹ Очередность планируемого развития территории принята в следующих временных рамках:

- 1 этап: II квартал 2024г – IV квартал 2029г;
- 2 этап: I квартал 2024г – IV квартал 2031г;
- 3 этап: IV квартал 2025г – IV квартал 2030г;
- 4 этап: IV квартал 2027г – IV квартал 2032г;
- 5 этап: IV квартал 2028г – III квартал 2032г;

² П – проектирование; С – существующий, сохраняемый.

³ Площадь квартир определяют, как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий,

балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).
(Приложение А, СП 54.13330.2016).

Характеристики объектов капитального строительства установлены с учетом возможного отклонения в большую или меньшую сторону в размере 10%.

1.2 Характеристики проектируемой территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Количество	Примечания
I. Территория в границах проектирования				
1	Территория в границах проектирования, всего, в том числе:	га	5,3486	
1.1	Территория жилой застройки	-//-	4,3849	
1.1.1	Территория жилой застройки	га	3,9537	Зона Ж-4
	Жилая застройка	-//-	1,1249	
	Застройка нежилыми зданиями и сооружениями	-//-	0,0375	
	Асфальтобетонные покрытия (проезды, парковки)	-//-	0,7923	
	Покрытия из тротуарной плитки (технические проезды, тротуары, отмостки)	-//-	0,9329	
	Внутриквартальное озеленение	-//-	0,6491	
	Прочие элементы дворового пространства (детские игровые, спортивные, площадки отдыха)	-//-	0,417	
1.1.2	Территория жилой застройки	га	0,4312	Зона Ж-3
	Жилая застройка	-//-	0,104	
	Асфальтобетонные покрытия (пешеходные дорожки, проезды,	-//-	0,168	

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Количество	Примечания
	парковки)			
	Покрытия из тротуарной плитки (тротуары, отмостки)	-//-	0,0398	
	Внутриквартальное озеленение	-//-	0,0762	
	Прочие элементы дворового пространства (детские игровые, спортивные, площадки отдыха)	-//-	0,0432	
1.2	Территория общественно-деловой застройки	га	0,3717	Зона ОД
1.3	Территория спортивного объекта	га	0,3522	Зона Ж-3
1.4	Территория объектов коммунального обслуживания	га	0,0309	Зона Ж-3
1.5	Территория объектов бытового обслуживания	га	0,209	Зона КС
II. Население				
2.1	Расчетная численность населения	чел.	1651	
2.2	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	35	
2.3	Обеспеченность расчетного населения зелеными насаждениями	м ² /чел.	4,5	
2.4	Количество парковочных мест всего	м/м	470	
2.5	Плотность населения в границах территорий жилой застройки	чел./га	376	
2.6	Плотность населения в границах проектирования	чел./га	308	
III. Жилищный фонд				
3.1	Количество домов	дом	7	

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Количество	Примечания
3.2	Общая площадь зданий, в том числе:	м ²	65655	
	- общая площадь квартир	-//-	57802	
	- нежилые помещения	-//-	7853	
3.3	Количество квартир	шт.	1122	
	- в планируемом жилом фонде	шт.	1122	
IV. Инженерное оборудование и благоустройство территории				
4.1	Квартал №1			
4.1.1	Общее водопотребление	м ³ /сут.	387,984	
4.1.2	Суммарный сброс сточных вод	м ³ /сут.	387,984	
4.1.3	Суммарная электрическая нагрузка	кВт	2883,22	
4.1.4	Общее потребление тепла	Гкал./час	6,32	
		кВт/час	7349,792	
	- отопление	Гкал./час	5,789	
	- вентиляция	Гкал./час	0	
	- горячее водоснабжение	Гкал./час	0,531	
4.2	Квартал №2			
4.2.1	Общее водопотребление	м ³ /сут.	35,64	
4.2.2	Суммарный сброс сточных вод	м ³ /сут.	35,64	
4.2.3	Суммарная электрическая нагрузка	кВт	318,0	
4.2.4	Общее потребление тепла	Гкал./час	0,724	
		кВт/час	842,268	
	- отопление	Гкал./час	0,66	

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Количество	Примечания
	- вентиляция	Гкал./час	0	
	- горячее водоснабжение	Гкал./час	0,064	
4.3	Квартал №3			
4.3.1	Общее водопотребление	м ³ /сут.	0,54	
4.3.2	Суммарный сброс сточных вод	м ³ /сут.	0,675	
4.3.3	Суммарная электрическая нагрузка	кВт	152,4	
4.3.4	Общее потребление тепла	Гкал./час	0,057	
		кВт/час	66,188	
	- отопление	Гкал./час	0,056	
	- вентиляция	Гкал./час	0	
	- горячее водоснабжение	Гкал./час	0,001	
4.4	Квартал №4			
4.4.1	Общее водопотребление	м ³ /сут.	13,7	
4.4.2	Суммарный сброс сточных вод	м ³ /сут.	13,7	
4.4.3	Суммарная электрическая нагрузка	кВт	115,0	
4.4.4	Общее потребление тепла	Гкал./час	0,048	
		кВт/час	55,721	
	- отопление	Гкал./час	0,047	
	- вентиляция	Гкал./час	0	
	- горячее водоснабжение	Гкал./час	0,001	

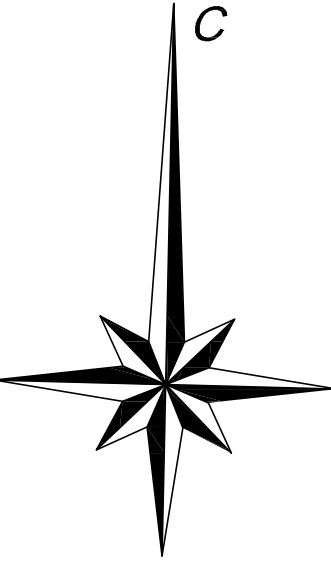
2. Координаты характерных точек устанавливаемых красных линий

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	637982.83	97603.96
2	637982.73	97606.05
3	637997.68	97662.4
4	638011.55	97696.43
5	638039.96	97780.49
6	638058.4	97790.96
7	638070.81	97798.47
8	638101.67	97805.27
9	638222.17	97812.07
10	638222.05	97793.02
11	638262.36	97792.88
12	638281.95	97780.49
13	638282.2	97758.49
14	638133.64	97313.4
15	638134.7	97320.21
16	638134.88	97340.82
17	638136.02	97349.13
18	638139.77	97363.37
19	638140.8	97369.29

20	638141.54	97376.53
21	638141.47	97386.05
22	638138.98	97395.94
23	638133.93	97408.27
24	638132.2	97424.51
25	637948.29	97278.18
26	637951.4	97291.74
27	637955.35	97316.2
28	637950.67	97329.16
29	637939.88	97345.71
30	637929.44	97356.5
31	637916.59	97357.84
32	638282.37	97234.06
33	638276.34	97234.71
34	638276.34	97234.71
35	638271.65	97282.69
36	638268.35	97306.59

Нумерация характерных точек утверждаемых красных линий приводится на листе 1 графических материалов основной части проекта планировки территории.

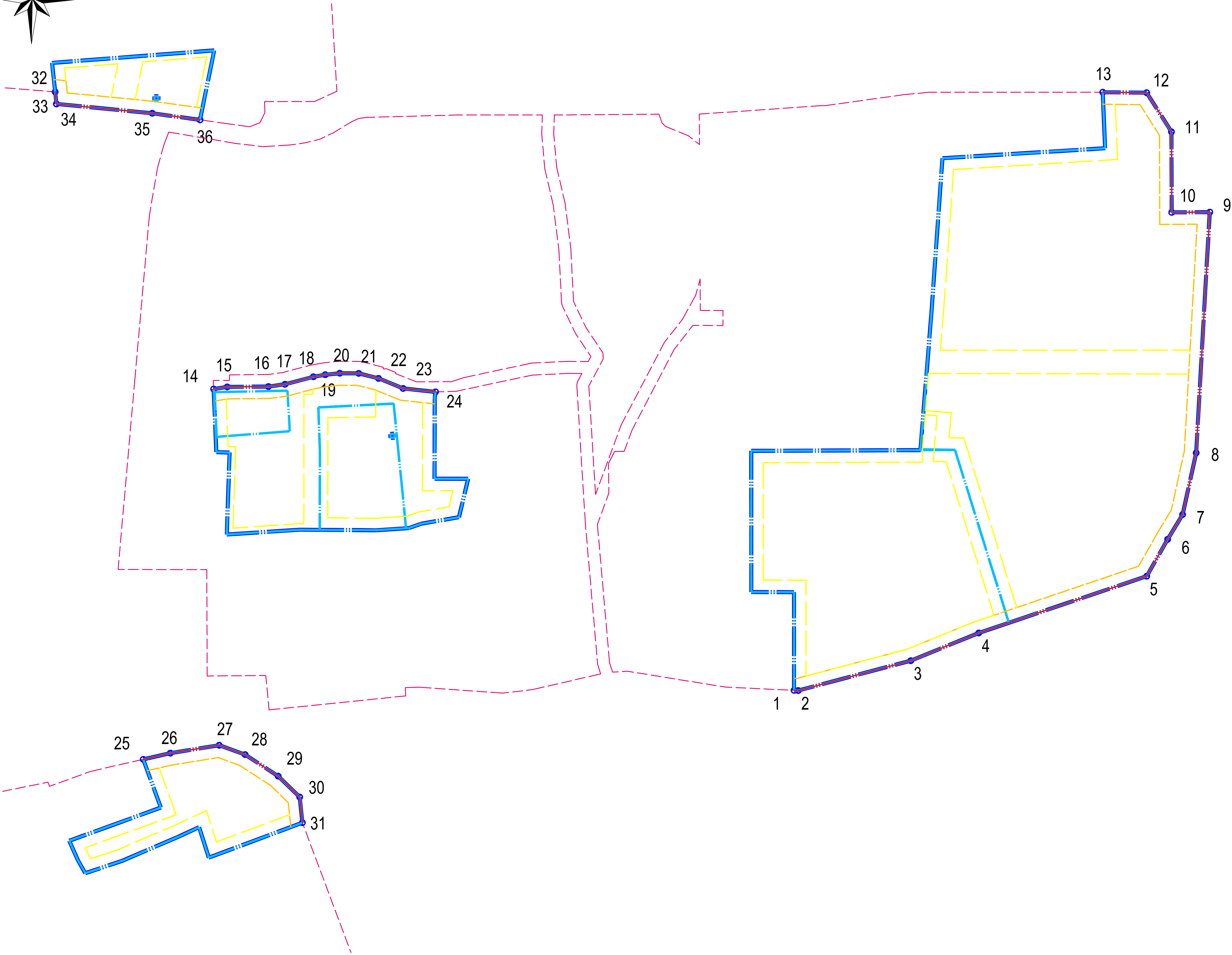
Координаты указаны в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-167).



Проект планировки и межевания территории

Комплексное развитие незастроенной территории поселка Солонцы, расположенной по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский район, п. Солонцы, ул. Новостроек, в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 24:11:0090104:2304, 24:11:0090104:4170, 24:11:0090104:4244, 24:11:0090102:3411, 24:11:0090104:539, 24:11:0090104:2220

Чертеж красных линий. М1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

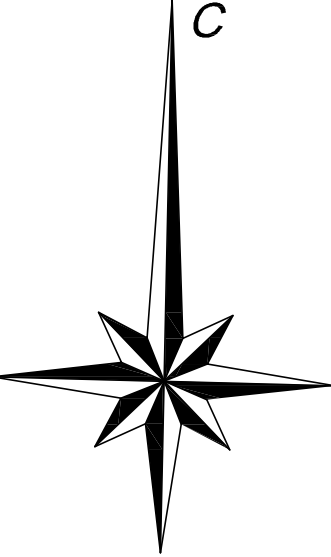
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки и межевания
- Границы территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории
- Границы элементов планировочной структуры (квартал)
- Красные линии, утверждаемые
- Линии отступа от красных линий в целях определения границ зон планируемого размещения зданий, строений, сооружений
- Линии отступа от границ смежных земельных участков до зданий, строений, сооружений
- Порядковый номер характерных точек устанавливаемых красных линий

Создано					
Подп. и дата					
Взам. инв. №					
Инв. № подл.					

							АП20-2022-ПП1		
							«Комплексное развитие незастроенной территории общей площадью 52 700 кв.м (5,27 га), расположенной в пос. Солонцы Емельяновского района Красноярского края»		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Стадия	Лист
Разраб.		Тищенко			11.22			ДПТ	1
									2
Н. контр.		Сергеев			11.22			Чертеж красных линий. М 1:1000.	
ГИП		Нестерова			11.22				

Копировал

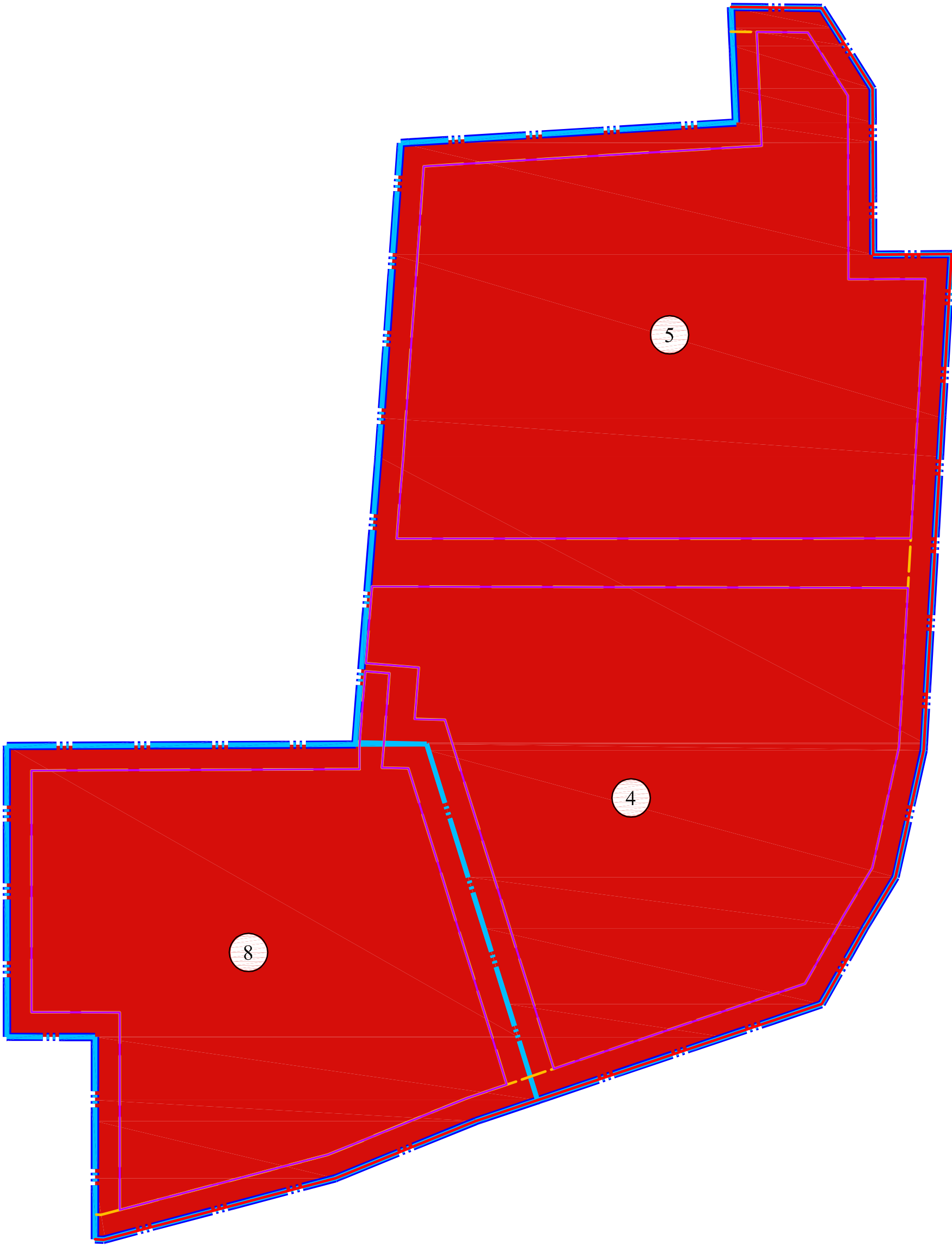
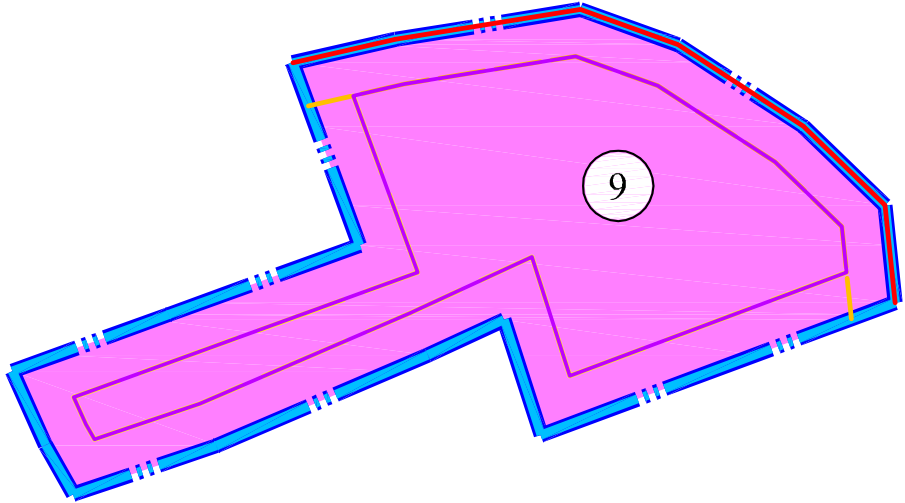
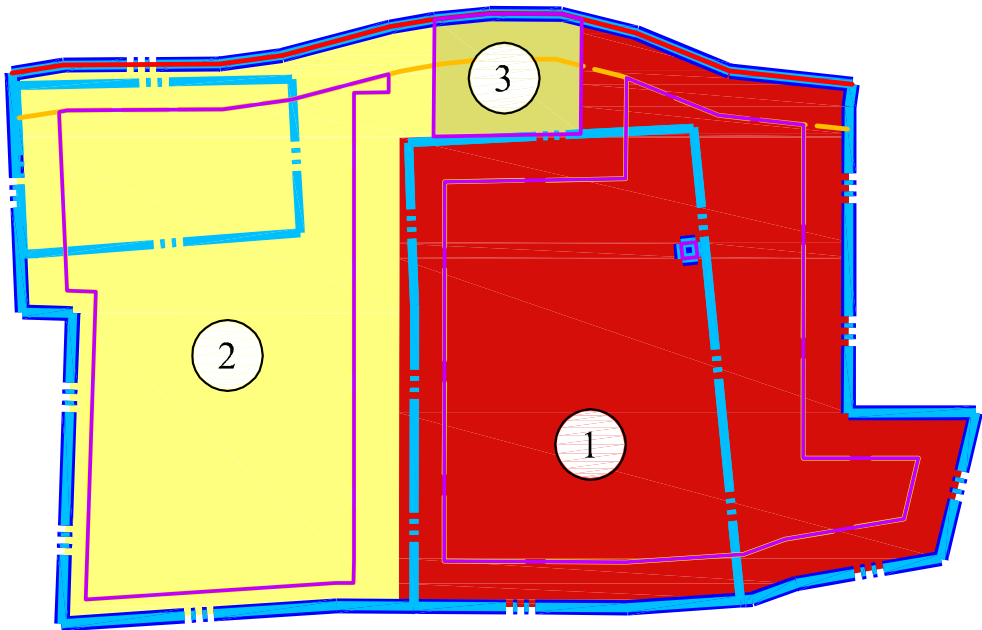
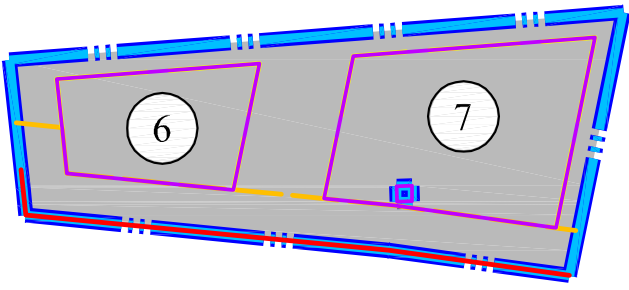
Формат А1



Проект планировки и межевания территории

Комплексное развитие незастроенной территории поселка Солонцы, расположенной по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский район, п. Солонцы, ул. Новостроек, в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 24:11:0090104:2304, 24:11:0090104:4170, 24:11:0090104:4244, 24:11:0090102:3411, 24:11:0090104:539, 24:11:0090104:2220

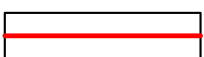
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000



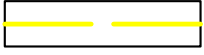
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

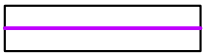
- 

Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки и межевания
- 

Границы территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории
- 

Красные линии, утверждаемые
- 

Линии отступа от красных линий в целях определения границ зон планируемого размещения зданий, строений, сооружений
- 

Линии отступа от границ смежных земельных участков до зданий, строений, сооружений
- 

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- ### ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
- 

Жилая застройка
- 

Общественно-деловая застройка
- 

Спортивный объект
- 

Коммунальное обслуживание
- 

Бытовое обслуживание
- 

Условный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Создано					
Вариант					
Дата					
Подпись					
Имя					

						АП20-2022-ПП1		
						«Комплексное развитие незастроенной территории общей площадью 52 700 кв.м (5,27 га), расположенной в пос. Солонцы Емельяновского района Красноярского края »		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разраб.		Тишина			11.22		ДПТ	2
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000.		
Н. контр.		Сергеев			11.22			
ГИП		Нестерова			11.22			