



Российская Федерация
Республика Тыва
Общество с ограниченной ответственностью
«Дорстройпроект»

|667000| Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Интернациональная 62
тел. 8(39422)3-39-50, 3-13-66, ИНН 1701044738 E-Mail: guppsb@yandex.ru

Заказчик: Государственное казенное учреждение Республики Тыва
«Госстройзаказ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «ЮБИЛЕЙНЫЙ»
п. СУКПАК КЫЗЫЛСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

Положение о характеристиках планируемого развития территории
Положение об очередности развития территории
Том I

Кызыл
2022 г

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проект планировки территории разрабатывается с целью выделения элементов планировочной структуры, установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, красных линий и градостроительной подготовке земельных участков в целях определения их границ. На основании решений, закрепленных в документации по планировке территории, производится определение местоположения границ земельных участков для последующей постановки на кадастровый учет, в соответствии с требованиями земельного законодательства.

1.1 Общая характеристика территории

Проектируемая территория расположена в восточной части поселка Сукпак и граничит с городским округом Город Кызыл.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории составляет 94,0 га.

Первая очередь реализации документации по планировке территории - 2027 год.

Расчетный срок реализации документации по планировке территории - 2037 год.

В настоящее время в границах территории отсутствуют объекты жилого, общественно-делового и административного назначения. В границах территории располагаются разрушенные сооружения сельскохозяйственного назначения, в северо-западной части расположен объект производственного назначения, в северной части – объект сельскохозяйственного производства.

Проектируемая численность населения в границах проекта планировки на расчетный срок составит 3980 человек.

Коэффициент плотности застройки блокированными жилыми домами с приквартирными участками - 0,5.

Коэффициент плотности застройки двухквартирными жилыми домами с приквартирными участками – 0,2.

Плотность населения в границах проектируемой территории на расчетный срок разработки документации по планировке территории - 42 чел./га.

1.2 Виды зон размещения объектов капитального строительства

В границах проекта планировки выделяются следующие виды зоны размещения объектов капитального строительства:

- Зона проектируемой малоэтажной застройки блокированного типа с участками;
- Зона жилой застройки средней этажности;
- Зона дошкольных и школьных учреждений;
- Зона спортивно-зрелищных и культурных мероприятий;
- Зона учреждений здравоохранения;
- Зона административно-деловых и торговых учреждений;
- Зона инженерной инфраструктуры;
- Зона производственно-коммунальных предприятий IV-V класса опасности;
- Зона объектов автомобильного транспорта;
- Зеленые насаждения защитного назначения;
- Зона сельской рекреации (парки, бульвары, набережные).

Баланс зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведен в таблице 1.2.1

Таблица 1.2.1

Баланс зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование зоны	Площадь, га	%
1	2	3	4
	Всего в границах проекта планировки территории	94,00	100,00
1	Зона проектируемой малоэтажной застройки блокированного типа с участками	23,11	25
2	Зона жилой застройки средней этажности	2,11	2
3	Зона дошкольных и школьных учреждений	7,48	8
4	Зона спортивно-зрелищных и культурных мероприятий	4,60	5
5	Зона учреждений здравоохранения	1,09	1
6	Зона административно-деловых и торговых учреждений	1,59	2
7	Зона инженерной инфраструктуры	11,47	12
8	Зона производственно-коммунальных предприятий IV-V класса опасности	5,56	6
9	Зона объектов автомобильного транспорта	30,22	32
10	Зеленые насаждения защитного назначения	4,54	5
11	Зона сельской рекреации (парки, бульвары, набережные)	2,41	3

1.3 Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Проектом планировки предполагается комплексное освоение территории с созданием социальной инфраструктуры (детский сад, общеобразовательной школы, физкультурно-оздоровительного комплекса, дома культуры, врачебной амбулатории и т. д.). В настоящее на территории проекта планировки отсутствуют жилые дома и объекты социальной инфраструктуры.

Комплексный подход к освоению территории позволит оптимизировать затраты на строительство инженерной и транспортной инфраструктуры, а также предусмотреть размещение всех необходимых объектов социальной инфраструктуры необходимых для удовлетворения потребностей населения согласно требованиям градостроительных нормативов.

В проекте планировки территории запроектировано строительство следующих типов жилья:

1. Блокированный жилой дом:

- Таунхаус - жилой 2х этажный дом, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке (со своим двором, палисадником) и имеет выход на территорию общего пользования. Проектом предусмотрено строительство 57 таунхаусов на 830 блок-секций;
- Двухквартирный жилой дом – одноэтажный жилой дом, состоящий из двух блок-секций, каждая из которых предназначена для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке (со своим двором, палисадником) и имеет выход на территорию общего пользования. Проектом предусмотрено строительство 75 двухквартирных жилых дома на 150 блок-секций;

2. Многоквартирный дом — жилой дом не выше трех этажей на 2 подъезда, с 4 квартирами на лестничной площадке. Проектом предусмотрено строительство 8 домов на 24 квартиры каждый.

Общее количество жилых помещений составит 1172 единицы.

Прогнозируется общая численность населения при полном освоении территории проекта планировки к 2037 году, при среднем коэффициенте семейности по республике Тыва - 3,4, составит 3980 чел., из которых в таунхаусах будет проживать 2815 чел., МКД – 653 чел. и 512 чел. в индивидуальных домах.

Для жилых объектов нового строительства (согласно технического задания на разработку документации по проекту планировки) принята жилищная обеспеченность 24 кв. м/чел.

В МКД имеются места общего пользования, поэтому общая площадь здания увеличена на 5%. Общая площадь домов на территории проекта планировки к расчётному сроку составит 96,3 тыс. кв. м (95,5 тыс. кв. м жилая площадь).

В соответствии с полученными величинами численности населения определены основные параметры развития территории: отвод территории жилой и нежилой застройки, объёмы жилищного строительства и учреждений обслуживания, система инженерных и транспортных коммуникаций.

Таблица 1.3.1

Данные о проектной численности населения и жилищном фонде

№ п/п	№ Квартала	№ Блока	Количество квартир (домохозяйств) , шт	Численность населения, чел.		Объем жилищного фонда, кв. м		Общая площадь домов, кв. м	
				блок	квартал	блок	квартал	блок	квартал
1	1	1.1	26	88	224	2112	5376	2112	5376
2		1.2	20	68		1632		1632	
3		1.3	20	68		1632		1632	
4	2	2.1	26	88	224	2112	5376	2112	5376
5		2.2	20	68		1632		1632	
6		2.3	20	68		1632		1632	
7	3	3.1	26	88	360	2112	8640	2112	8640

№ п/п	№ Квартала	№ Блока	Количество квартир (домохозяйств) , шт	Численность населения, чел.		Объем жилищного фонда, кв. м		Общая площадь домов, кв. м	
				блок	квартал	блок	квартал	блок	квартал
8		3.2	20	68		1632		1632	
9		3.3	20	68		1632		1632	
10		3.4	26	88		2112		2112	
11		3.5	14	48		1152		1152	
12	4	4.1	26	88	176	2112	4224	2112	4224
13		4.2	26	88		2112		2112	
14	5	5.1	26	88	428	2112	10272	2112	10272
15		5.2	24	82		1968		1968	
16		5.3	24	82		1968		1968	
17		5.4	26	88		2112		2112	
18		5.5	26	88		2112		2112	
19	6	6.1	26	88	176	2112	4224	2112	4224
20		6.2	26	88		2112		2112	
21	7	7.1	26	88	278	2112	6672	2112	6672
22		7.2	28	95		2280		2280	
23		7.3	28	95		2280		2280	
24	8	8.1	18	61	176	1464	4224	1464	4224
25		8.2	16	54		1296		1296	
26		8.3	18	61		1464		1464	
27	9	9.1	28	95	414	2280	9936	2280	9936
28		9.2	28	95		2280		2280	
29		9.3	31	105		2520		2520	
30		9.4	20	68		1632		1632	
31		9.5	15	51		1224		1224	
32	10	10.1	26	88	359	2112	8616	2112	8616
33		10.2	20	68		1632		1632	
34		10.3	20	68		1632		1632	
35		10.4	21	70		1680		1680	
36		10.5	19	65		1560		1560	
Итого по таунхаусам			830	2815	2815	67560	67560	67560	67560
38	11	11.1	12	41	82	984	1968	984	1968
39		11.2	12	41		984		984	
40	12	12.1	12	41	164	984	3936	984	3936
41		12.2	12	41		984		984	
42		12.3	12	41		984		984	
43		12.4	12	41		984		984	
44	13	13.1	12	41	164	984	3936	984	3936
45		13.2	12	41		984		984	
46		13.3	12	41		984		984	
47		13.4	12	41		984		984	
48	14	14.1	12	41	102	984	2448	984	2448
49		14.2	12	41		984		984	
50		14.3	6	20		480		480	
Итого по блокированной			150	512	512	12288	12288	12288	12288

№ п/п	№ Квартала	№ Блока	Количество квартир (домохозяйств) , шт	Численность населения, чел.		Объем жилищного фонда, кв. м		Общая площадь домов, кв. м	
				блок	квартал	блок	квартал	блок	квартал
застройке									
37	15	15	192	653	653	15672	15672	16456	16456
Итого по МКД			192	653	653	15672	15672	16456	16456
Всего			1172	3980	3980	95520	95520	96304	96304

Таблица 1.3.2

**Сводные данные о потребности в объектах социальной инфраструктуры на территории проекта планировки и
рекомендациях о планируемых объектах.**

Уровень	№ п/п	Объект	Ед. изм.	Норматив	Документ	Норм.	Треб. по норм	по проекту	Рекомендации
Объекты местного значения муниципального района	1	Дошкольные образовательные организации (детские сады)	мест	Число мест в расчете на 100 детей в возрасте от 0 до 6 лет для сельских населенных пунктов - 70-85 мест	МНГП от 13.04.2019 №25	85	382	560	Строительство двух детских садов по 280 мест каждый, частичное обслуживание территории существующей восточной части п. Сукпак
	2	Общеобразовательные организации (общеобразовательные школы)	мест	Число мест в расчете на 100 детей в возрасте от 7 до 18 лет - 100 мест	МНГП от 13.04.2019 №25	100	788	825	Строительство школы на 825 мест (необходимо уточнить, что в расчете 100% продолжение обучение в 10 и 11 классах, однако по факту в старшие классы идет 50-75%, что создает дополнительный резерв в школе)
	3	Организации дополнительного образования	мест	Число мест в расчете на 100 детей в возрасте от 5 до 18 лет для сельских населенных пунктов - 75 мест в т. ч. на базе школ 65 мест	МНГП от 13.04.2019 №25	75 65 10	690 598 92	700	Размещение на базе школы на 600 мест, размещение специализированной организации на базе дома культуры на 100 мест
Объекты регионального значения Республики Тыва	4	Врачебный пункт	объект	При численности населения 1000 чел. и более - 1 объект	РНГП от 21.09.2016 №39	1	1	1	В границах проекта планировки предполагается разместить врачебную амбулаторию на 109 посещений в смену. Также в составе объекта здравоохранения разместиться аптечный пункт и дневной стационар на 10 койко-мест, что позволит обслуживать до 50 чел. в день.
	5	Мобильный амбулаторный пункт, амбулаторно-поликлинический комплекс	объект	При численности населения 1000 чел. и более по заданию на проектирование	РНГП от 21.09.2016 №39	по заданию на проектирование		102	
	6	Аптека	объект	При численности населения 1000 чел. и более - 1 объект	РНГП от 21.09.2016 №39	1	1	1	
	7	Стационар, при численности населения поселка:	койка	Независимо от численности населения - 5 на 1000 чел.	РНГП от 21.09.2016 №39	5	20	10 (50)	
Объекты	8	Дом культуры	объект	Количество	МНГП	1	1	1	Строительство нового Дома культуры на

Уровень	№ п/п	Объект	Ед. изм.	Норматив	Документ	Норм.	Треб. по норм	по проекту	Рекомендации
местного значения с. Сукпак		(клуб)		объектов на сельское поселение, ед.	13.06.2019 № 15				250 мест, с библиотекой и точкой доступа к полнотекстовой информационным ресурсам
			мест посет.	70 мест посетителей на тыс. чел.		70	279	250	
	9	Точка доступа к полнотекстовым информационным ресурсам	объект	Количество точек на сельское поселение, ед.		1	1	1	
	10	Общедоступная библиотека с детским отделением	объект	Количество точек на сельское поселение, ед.		1	1	1	
Объекты местного значения с. Сукпак	11	Спортивный зал	кв. м	Площадь пола зала, кв. м на 1000 жителей	МНГП 13.06.2019 № 15				Строительство спортивной инфраструктуры, включающее 2 спортивных ядра на базе образовательных учреждений и физкультурно-спортивного комплекса. Общая площадь спортивных залах в ФОК 780 кв. м (общая площадь здания 1490 кв. м.), 2 спортзала в школе на 775,0 кв. м и 150 кв. м залы в детских садах
	11.1			всего, в том числе - 350 кв. м		350	1393,00	1705	
	11.2			Общего пользования - 60-80 кв. м		60	238,80		
	11.3			специализированные - 190-200 кв. м		190	756,20		
	12	Спортивное плоскостное сооружение	га	Площадь земельного участка, 0,7 га на 1000 жителей	МНГП 13.06.2019 № 15	0,7	2,79		Строительство стадионов у школы и ФОК
Объекты местного значения с. Сукпак	13	Парк	кв. м	Площадь терр., 12 кв. м/чел.	МНГП 13.06.2019 № 15	12	47760,0		Строительство парка
	14	Магазины продовольственных товаров	кв.м тор-гов. пл.	100 кв. м на тыс. чел.	МНГП 13.06.2019 № 15	100,0	398	1200	Строительство магазина на 1200 кв. м
	15	Магазины непродовольственн ых товаров	— / —	200 кв. м на тыс. чел.	МНГП 13.06.2019 № 15	200	796		
	16	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	Количество рабочих мест на 1 тыс. чел. - 4 рабочих места	МНГП 13.06.2019 № 15	4	16	16	Размещение на базе объектов торговли

1.4 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

В границах проекта планировки предлагается создание новой улично-дорожной сети. Планируемая улично-дорожная сеть включает основные улицы, обеспечивающие основные пешеходные и транспортные связи с селитебной территорией поселка, и местных улиц, обеспечивающих взаимосвязь кварталов жилой застройки с основными улицами и центральной частью микрорайона.

Хранение индивидуального автомобильного транспорта в кварталах блокированной жилой застройки планируется на придомовых участках, в квартале среднеэтажной жилой застройки – на парковках, организованных за пределами внутренних дворов.

Основные параметры улиц в жилой застройке назначены в соответствии с Республиканскими нормативами градостроительного проектирования Республики Тыва и СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и составляют:

- основная улица: ширина проезжей части 7,0 м (две полосы движения по 3,5 м с шириной пешеходной части тротуара - 1,5 м); расчетная скорость движения 40 км/час;
- местная улица: ширина проезжей части 6,0 м (две полосы движения по 3,0 м с шириной проезжей части тротуара - 1,5 м); расчетная скорость движения 30 км/час;
- проезд (связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей): ширина проезжей части 5,5 м (две полосы движения по 2,75 м с шириной пешеходной части тротуара – 1,5 м); расчетная скорость движения 20 км/час.

Сеть общественного пассажирского транспорта

На расчетный срок предлагается организовать в границах проектирования линию общественного пассажирского транспорта с организацией остановочных пунктов (в обе стороны пассажиропотока).

Вид общественного пассажирского транспорта (автобус, легковой транспорт, в том числе микроавтобус) следует выбирать на основании расчетных пассажиропотоков и дальностей поездок пассажиров.

Расчет необходимого количества подвижного состава (автобусов) производится исходя из производительности одной машины, которая определяется с учетом эксплуатационной скорости автобуса, количества часов работы в сутки, вместимости автобуса, среднесуточного коэффициента наполнения автобуса, коэффициента выпуска на линию.

Расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта принято равным 400 м.

1.5 Характеристики объектов инженерной инфраструктуры

В границах разработки проекта планировки предусмотрено строительство объектов инженерной инфраструктуры: централизованных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения.

Водоснабжение

Для снабжения водой питьевого качества на проектируемой территории предусматривается:

- строительство водозабора с сооружениями водоподготовки (на первую очередь реализации проекта);
- строительство водопроводной сети объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения материал - полиэтилен (на период расчетного срока реализации

проекта).

Протяженность сетей водоснабжения на расчетный срок составит 13,0 км.

Водоотведение

Для отвода хозяйственно-бытовых сточных вод с проектируемой территории предусматривается:

- строительство локальных очистных сооружений (на первую очередь реализации проекта);
- строительство самотечных сетей водоотведения.

Протяженность сетей водоотведения на расчетный срок составит 11,4 км.

- Расчетный расход воды и стоков

	Численность, чел	Норма водопотребления, л/сут	Коэффициент неравномерности	Максимальный расчетный расход, куб.м/сут	Норма поливочного расхода, л/чел.сут	Неучтенные расходы 20%, куб.м/сут	Полivочный расход, куб.м.сут	Пожарный расход воды, куб.м/сут	ИТОГО, куб.м/сут
Водоснабжение	3980	230	1,1	1006,94	50	201,388	199	108	1515,328
Водоотведение	3980	230	1,1	1006,94		201,388			1208,328

Теплоснабжение

Обеспечение теплом и горячей водой предлагается централизованным, от единого источника – угольной котельной. Теплоносителем является вода с параметрами 150/70 °С

Для обеспечения планируемых потребителей услугой централизованной системы теплоснабжения и повышения энергоэффективности системы теплоснабжения требуется выполнить:

- строительство котельной (на первую очередь реализации проекта);
- строительство теплопровода магистрального в двухтрубном исполнении в границах проекта планировки (на период расчетного срока реализации проекта).
- строительство сетей горячего водоснабжения в двухтрубном исполнении в границах проекта планировки (на период расчетного срока реализации проекта).

Протяженность сетей теплоснабжения на расчетный срок составит 10,6*2 км.

Протяженность сетей горячего водоснабжения на расчетный срок составит 10,6*2 км.

Таблица 1.5.2

Расчетный расход тепла

Наименование	Численность, чел	Площадь жилой застройки, тыс.кв.м	Годовой расход тепловой энергии, МВт*ч
Жилая застройка	3980	97,51	7,00
Школа	826	5,22	3,00
Детский сад (2 объекта)	280х2	10,61	1,08
Дом культуры	250	0,99	0,71
Административное здание		2	1,43
ФОК		1,492	4,00
Поликлиника		0,771	0,55
Магазин		1,2	0,86
ИТОГО			18,63

Электроснабжение

Питание проектируемой территории предусматривается от существующего центра питания. От которого линиями 10 кВ транспортируется до трансформаторных подстанций, расположенных в непосредственной близости с потребителем (ТП 10/0,4кВ).

С целью организации в границах проектируемой территории централизованной системы электроснабжения предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство трансформаторных подстанции (ТП) ТП 10/0,4 кВ (на период расчетного срока реализации проекта).

Протяженность сетей электроснабжения на расчетный срок составит 13,1 км.

Таблица 1.5.2

Расчетная электрическая нагрузка

	Численность, чел	Площадь жилой застройки, тыс.кв.м	Расчетная электрическая нагрузка, кВт
Жилая застройка	3980	97,51	2256,38
Школа	826	5,22	120,71
Детские сады	280х2	10,61	245,55
Дом культуры	250	1,11	25,75
Административное здание		2,00	46,28
ФОК		1,49	34,52
Поликлиника		0,771	17,84
Магазин		1,2	27,77

Связь и информатизация

С целью организации в границах проектируемой территории централизованной системы электросвязи и мультимедийного доступа предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство кабельной канализации связи (на период расчетного срока реализации проекта).
- Протяженность сетей связи на расчетный срок составит 13,5 км.

Ливневая канализация

Проектом предусмотрена организация системы ливневой канализации, состоящая из открытых и закрытых самотечных и напорных трубопроводов, ливневых канализационных сооружений закрытого типа (ЛОС) и 2-х канализационных насосных станций ливневой сети (ЛКНС) для очищенного (ЛКНС-1) и условно чистого стоков (ЛКНС-2), служит для упорядоченного централизованного отвода стоков с планируемой территории, защищая её от подтопления.

Протяженность ливневой канализации на расчетный срок составит 13,8 км.

1.6 Озеленение и благоустройство

В границах проекта планировки предусмотрено озеленение общественных пространств, организация сквера и бульвара в центральной части микрорайона, также проектом предлагается:

- озеленение территорий общественных, административных и спортивных объектов, школы и детских садов;
- озеленение в границах улично-дорожной сети;
- организация шумозащитных зеленых насаждений вдоль улиц жилой застройки;
- организация санитарно-защитных зеленых насаждений вдоль участков производственных

объектов, объектов коммунальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;

- освещение территории;
- обустройство мест сбора мусора.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

При реализации документации по планировке территории и освоении территории микрорайона выделяется следующая очередность:

- межевание земельных участков, включая внесение сведений о них в ЕГРН;
- подготовка рабочей и проектно-сметной документации на строительство магистральных линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, головных объектов инженерной инфраструктуры;
- подготовка вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- получение разрешений на строительство объектов капитального строительства, в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ;
- строительство первой очереди объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (магистральные линейные объекты) местного значения, включая инженерную подготовку территории, а также котельной, водозабора и очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации;
- строительство общеобразовательной школы на 825 мест;
- подготовка рабочей и проектно-сметной документации на строительство объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения;
- строительство второй очереди объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- строительство объектов жилого и общественно-делового назначения;
- выполнение благоустройства и озеленения территории;
- получение разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.