

Утверждена  
постановлением администрации  
города Усолье-Сибирское  
от 30.11.2022г. № 2776-па

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛ. ВОСТОЧНАЯ –  
УЛ. СВОБОДЫ – УЛ. ЗАРЕЧНАЯ Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

**РАЗДЕЛ 1**

**2022**

---

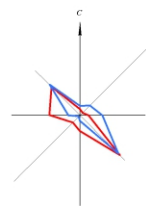
**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛ. ВОСТОЧНАЯ – УЛ. СВОБОДЫ  
- УЛ. ЗАРЕЧНАЯ Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

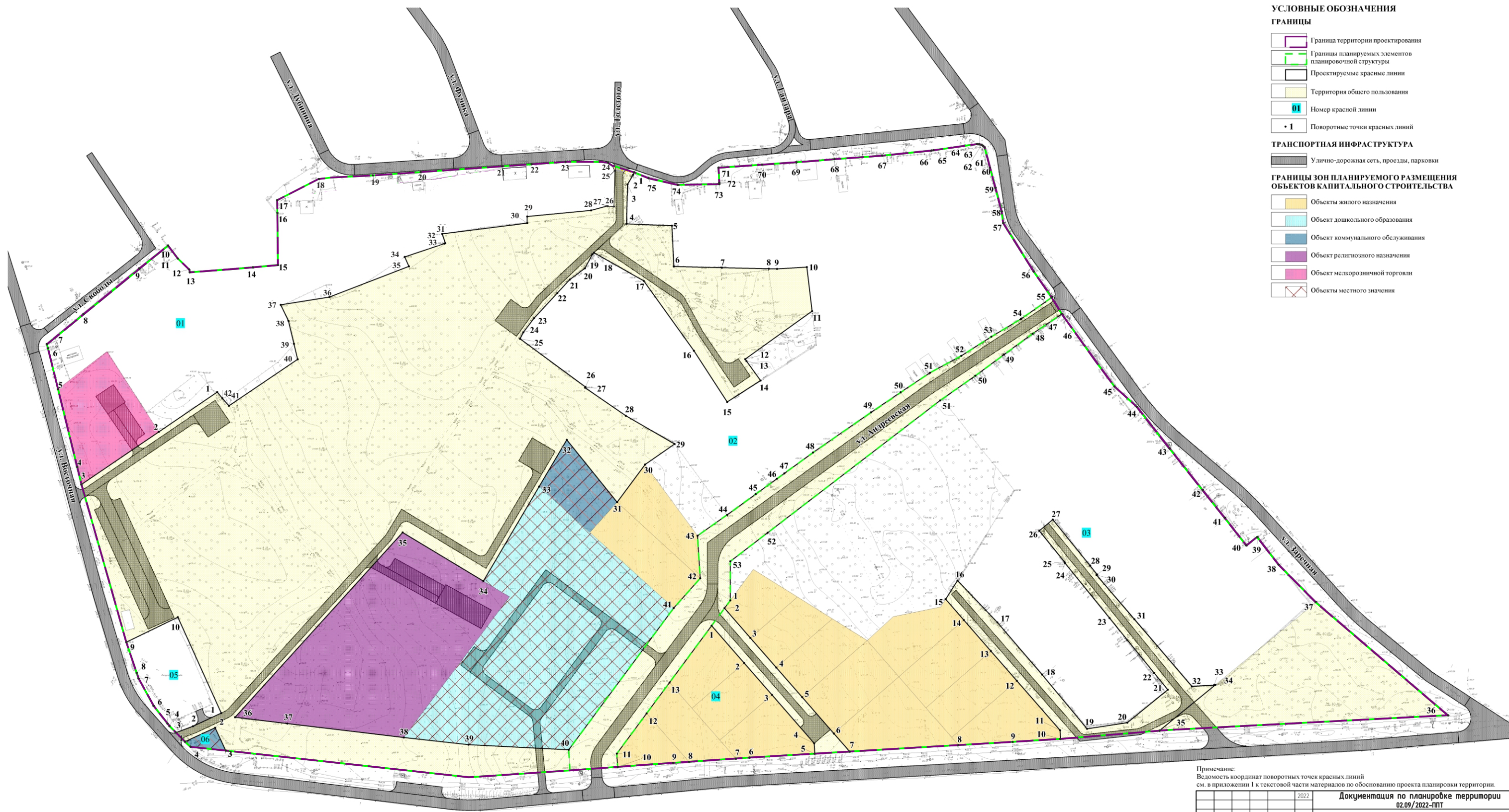
**РАЗДЕЛ 1**

**Иркутск 2022**



# ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛ. ВОСТОЧНАЯ – УЛ. СВОБОДЫ - УЛ. ЗАРЕЧНАЯ Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. М 1: 1000



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ГРАНИЦЫ**
- Граница территории проектирования
  - Границы планируемых элементов планировочной структуры
  - Проектируемые красные линии
  - Территория общего пользования
  - Номер красной линии
  - Поворотные точки красных линий
- ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**
- Улично-дорожная сеть, проезды, парковки
- ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
- Объекты жилого назначения
  - Объект дошкольного образования
  - Объект коммунального обслуживания
  - Объект религиозного назначения
  - Объект мелкорозничной торговли
  - Объекты местного значения

Примечание:  
Ведомость координат поворотных точек красных линий в приложении I к текстовой части материалов по обоснованию проекта планировки территории.

						2022	<b>Документация по планировке территории 02.09/2022-ППТ</b>					
							<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛ.ВОСТОЧНАЯ - УЛ.СВОБОДЫ - УЛ.ЗАРЕЧНАЯ Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</b>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		Раздел 10	Основная часть проекта планировки территории	Графическая часть			
Выполнил										П	1	1
							Основной чертеж планировки территории М 1:1000			Формат А2		

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В  
РАЙОНЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛ. ВОСТОЧНАЯ – УЛ.  
СВОБОДЫ – УЛ. ЗАРЕЧНАЯ Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ  
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ,  
О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**РАЗДЕЛ 2.1**

---

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ  
УЛ. ВОСТОЧНАЯ – УЛ. СВОБОДЫ - УЛ. ЗАРЕЧНАЯ Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ  
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**РАЗДЕЛ 2.1**

## Содержание

<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
<i>1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ .....</i>	<i>5</i>
<b>2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>6</b>
2.1 Объекты жилого назначения.....	6
2.2 Объекты производственного назначения .....	6
2.3 Объекты общественно-делового назначения .....	6
2.4 Объекты социальной инфраструктуры .....	7
2.5 Объекты иного назначения .....	7
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры .....	7
<b>2.6.1 Водоснабжение .....</b>	<b>7</b>
<b>2.6.2 Канализация.....</b>	<b>7</b>
<b>2.6.3 Теплоснабжение.....</b>	<b>8</b>
<b>2.6.4 Электроснабжение .....</b>	<b>8</b>
<b>2.6.5 Газоснабжение.....</b>	<b>8</b>
<b>2.6.6 Связь.....</b>	<b>8</b>
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры.....	9
<b>3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения .....</b>	<b>9</b>
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	9
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения .....	9
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	9
3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения .....	10

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляются характеристики планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

### **1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолье-Сибирское от 25.06.2020г. № 33/7 (далее также – Правила), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- ЖЗ-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- ОДЗ-2 – Зона специализированной общественной застройки;
- РЗ-1 – Зона рекреационного назначения.

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

#### *Новое строительство*

- 16 индивидуальных жилых домов, общей площадью жилого фонда - 3840 м<sup>2</sup>;
- детский сад на 140 мест;
- объект религиозной организации, общей площадью помещений 352 м<sup>2</sup>;
- магазин, торговой площадью 208 м<sup>2</sup>;
- инженерно-технические коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемых зданий.

Общая площадь в границах проектирования составляет 19,71 га.

Общая площадь в границах планировочных элементов – 18,97 га.

Общая площадь в красных линиях (территория общего пользования) – 13,22 га.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования территории составляет:

- коэффициент застройки – 0,04;
- коэффициент плотности застройки – 0,06;
- плотность застройки – 0,61 тыс.м<sup>2</sup>/га;
- плотность жилой застройки 4,5%;
- численность населения выросла с 91 до 147 человек;
- плотность населения – 7,75 чел./га.

Проектными решениями выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона планируемого размещения объектов жилой застройки, площадь зоны 1,738 га, в том числе:

- объектов индивидуальной жилой застройки (1,738 га);

- Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения, площадь зоны 1,135 га, в том числе:

- объект мелкорозничной торговли (0,233 га);
- объекта религиозного назначения (0,902 га);



Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
о характеристиках объектов капитального строительства

- Зона планируемого размещения объекта социального назначения, площадь зоны 1,137 га, в том числе:

- объекта дошкольного образования (1,137 га);

- Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры, площадь зоны 0,109 га.

Также на проектной территории выделены зоны размещения объектов местного значения, в том числе:

- объект дошкольного образования (детский сад) – 1,137 га;

- объекты инженерной инфраструктуры – 0,126 га.

Площадь зоны планируемого размещения объектов местного значения 1,263 га.

## 2. Характеристики объектов капитального строительства

### 2.1 Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются индивидуальные жилые дома со следующими характеристиками:

Таблица 1

Тип планировочной структуры	Этажность	Количество объектов	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Жилые дома общего типа				
Индивидуальная жилая застройка	3	16	1600	3840
Итого:		16	1600	3840

### 2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

### 2.3 Объекты общественно-делового назначения

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения.

Таблица 2

№ п/п	Объект	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>
1.	Магазин	2	195	312

Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
о характеристиках объектов капитального строительства

2.	Объект религиозной организации	2	220	352
	Итого: 2 объекта		415	664

## 2.4 Объекты социальной инфраструктуры

К размещению на территории проектирования предлагаются объекты со следующими характеристиками:

Таблица 3

№ п/п	Объект	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>
1	Детский сад на 140 мест	2	1212	1939
	Итого: 1 объекта		1212	1939

## 2.5 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

## 2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

### 2.6.1 Водоснабжение

Проектом предусмотрено к строительству 0,59 км сетей водоснабжения (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Объём водопотребления существующих потребителей в границах рассматриваемой территории необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

Объём водопотребления планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит 22 куб. м./в сутки (уточняется на дальнейших стадиях проектирования после уточнения всех параметров).

### 2.6.2 Канализация

Проектом предусмотрено к строительству 0,13 км сетей водоотведения (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Объём водоотведения существующих потребителей в границах рассматриваемой территории необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

Объём водоотведения планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит 18 куб. м./в сутки (уточняется на дальнейших стадиях проектирования после уточнения всех параметров).

### **2.6.3 Теплоснабжение**

Проектом предусмотрено строительство котельной расчетной мощностью 0,31 ГКал/ч (931 ГКал/год).

Тепловую нагрузку на отопление и горячее водоснабжение в границах рассматриваемой территории существующих потребителей необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

Ориентировочная суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 0,62 Гкал/ч (2036 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### **2.6.4 Электроснабжение**

Проектом предусмотрено:

- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженности 0,7 км;
- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 10 кВ общей протяженности 0,08 км;
- строительство одной трансформаторной подстанции;
- демонтаж существующих воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженности 0,23 км;
- демонтаж существующих воздушных линий электропередачи номиналом 10 кВ общей протяженности 0,28 км.

Суммарное электропотребление в границах рассматриваемой территории существующих потребителей необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

Ориентировочное суммарное электропотребление планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 0,14 МВт. Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования.

### **2.6.5 Газоснабжение**

Строительство сетей и объектов централизованного газоснабжения не предусматривается.

### **2.6.6 Связь**

Проектом предусмотрено:

- строительство воздушных сетей связи общей протяжённостью трассы 0,42 км;
- демонтаж существующих воздушных сетей связи общей протяжённостью 0,46 км.

Ориентировочное количество номеров планируемых к строительству объектов в границах рассматриваемой территории составит 17 (номерную ёмкость необходимо уточнить маркетинговым исследованием и спросом на данный вид услуг).

## **2.7 Объекты транспортной инфраструктуры**

Проектируемая внутриквартальная сеть:

- Проезды:

- протяженность: 1,29 км,
- площадь дорожного полотна: 5190 м<sup>2</sup>,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

Для предотвращения затопления, и отведение поверхностных стоков за пределы рассматриваемой территории проектными решениями закладывается строительство ливневой канализации открытого типа, общей протяженностью в границах рассматриваемой территории:

- водоотводной канавы - 0,04 км;

## ***3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения***

### **3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения**

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

### **3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения**

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

### **3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения**

На рассматриваемой территории из объектов местного значения присутствуют:  
*объекты социального назначения:*

- дошкольное образовательное учреждение, мощностью 140 мест,
- объект инженерной инфраструктуры:*
- трансформаторная подстанция,

- котельная.

Площадь зоны планируемого размещения объектов местного значения 1,263 га.

**3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

В границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения. Проектом планировки предусматривается размещение объектов местного значения, которые повышают уровень обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры, и обслуживающими их объектами коммунальной сферы. Размещаемые объекты обеспечивают базовый социально гарантируемый минимум (стандарт) услуг.

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, социальной инфраструктур для населения дополнены размещением проектируемых объектов, что более полно отвечает нормативным требованиям.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ  
ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛ. ВОСТОЧНАЯ – УЛ. СВОБОДЫ –  
УЛ. ЗАРЕЧНАЯ Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ 2.2**

**Иркутск 2022**

---

---

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ  
УЛ. ВОСТОЧНАЯ – УЛ. СВОБОДЫ - УЛ. ЗАРЕЧНАЯ Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ  
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ 2.2**

**Иркутск 2022**

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- социальная сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также – ОКС), отраженные в табличной форме ниже.



**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
<b>1-я очередь</b>		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
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	
<b>2-я очередь</b>		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	На первом этапе освоения территории предусмотрено: - строительство 16 индивидуальных жилых домов, детского сада, объекта религиозной организации, магазина; - устройство капитального, асфальтобетонного покрытия внутриквартальных проездов.
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	