



---

## ООО «Региональный кадастровый центр»

0041\_Р-П-ППиМТ.01-ППиМТ.ПЗ

**Внесение изменений в документацию по планировке и межеванию  
территории земельных участков с кадастровыми номерами:  
56:25:1101011:207, 56:25:1101011:208, 56:25:1101011:209,  
56:25:1101011:227, 56:25:1101011:258, с местоположением РФ,  
Оренбургская область Сакмарский район с. Сакмара ул.  
Красноармейская**

### Том I

Положение о планировке территории

Директор

И. М. Новичков

Инженер-проектировщик

И. И. Файзуллин

Оренбург  
2022

---

## **Состав проекта**

### **Утверждаемая часть**

1. **Том I.** Положение о планировке территории
2. **Том I.** Чертежи.

### **Материалы по обоснованию**

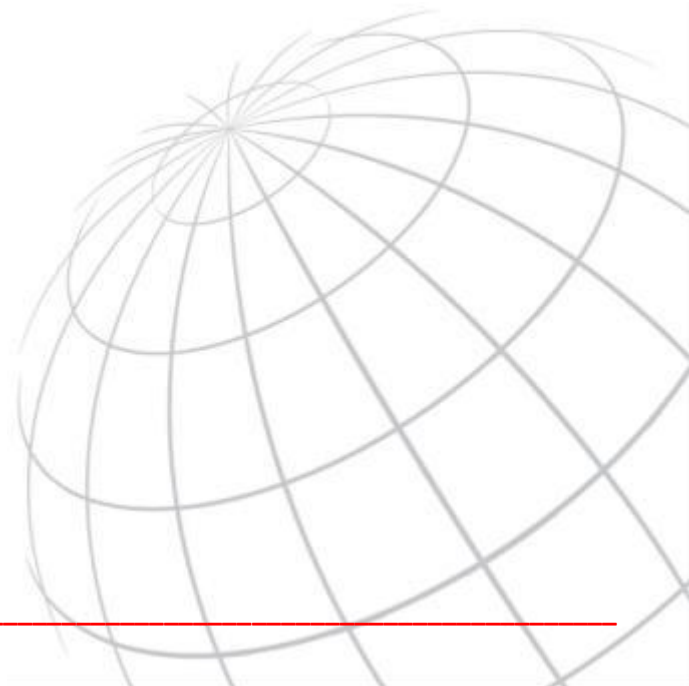
3. **Том II.** Материалы по обоснованию проекта (пояснительная записка).
4. **Том II.** Схемы.

### **Проект межевания территории**

5. **Том III.** Проект межевания территории.
6. **Том III.** Чертеж межевания территории.

### **Электронная версия проекта**

7. Текстовая часть в формате \*.docx.
8. Графическая часть в виде файлов формата \*.dwg (AutoCAD 2007).
9. Графическая часть в виде растровых изображений.



## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Характеристика современного использования территории .....	6
Основные направления градостроительного развития территории .....	6
Основные положения.....	6
Планировочная организация территории и функциональное зонирование .....	6
Население и жилищный фонд.....	7
Расчёт учреждений обслуживания населения.....	7
Развитие улично-дорожной сети и системы транспортного обслуживания.....	8
Организация вывоза мусора.....	8
Развитие систем инженерно-технического обеспечения.....	9
Водоснабжение.....	9
Водоотведение.....	9
Газоснабжение.....	9
Электроснабжение .....	10
Охрана окружающей среды .....	11
Технико-экономические показатели развития территории .....	12

## Введение

Документация по планировке и межеванию территории земельных участков с кадастровыми номерами: 56:25:1101011:207, 56:25:1101011:208, 56:25:1101011:209, 56:25:1101011:227, 56:25:1101011:258., с местоположением РФ, Оренбургская область Сакмарский район с. Сакмара ул. Красноармейская выполнена Обществом с ограниченной ответственностью «Региональный кадастровый центр» (ООО «РКЦ») на основании договора №167 от 07.06.2021 с Михальчук Светланой Петровной и постановления администрации МО Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области о разработке документации по планировке и межеванию территории №150-п от 06.12.2021.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Объектом градостроительного планирования является кадастровым кварталом с кадастровым номером 56:25:1101011 для размещения индивидуальных и блокированных жилых домов.

Проект выполнен в соответствии с нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года, №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года, №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 25.6.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 23 июля 2008 года);
- Федеральным законом от 8.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ»;

- Закон Оренбургской области от 16.03.2007 №1037/288-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области»;

- Местные нормативы градостроительного проектирования МО Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, утвержденные Решением Совета депутатов от 13.02.2015 №247.

Проектные решения выполнены с учётом положений ранее разработанной градостроительной документации:

- Генеральный план МО Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, утвержденный Решением Совета депутатов от 29.08.2019 № 191;

- Правила землепользования и застройки МО Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, утвержденные Решением Совета депутатов от 06.08.2021 №55.

Задачами проекта являются разработки проектных решений, обеспечивающих освоение в различных целях, реконструкцию и благоустройство существующей и проектируемой территории.

Проект межевания территории выполнен на основе проекта планировки территории и представлен в полном объеме в пояснительной записке тома I и графическом материале.

## **Характеристика современного использования территории**

Проектируемая зона застройки малоэтажными жилыми домами располагается в с. Сакмара МО Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области. Территория находится в южной части с. Сакмара.

Территория с севера ограничена автомобильной дорогой, с запада и востока находится жилая застройка, с юга ограничений нет.

## **Основные направления градостроительного развития территории**

### **Основные положения**

### **Планировочная организация территории и функциональное зонирование**

Общее планировочное решение выполнено в соответствии с основным положением Генерального плана МО Сакмарский сельсовет, технического задания на проектирование, а также предоставленными Заказчиком параметрами планируемой застройки. Площадь в границах проектирования принята 1,61 га.

Проектом планировки решается общая стратегия развития территории в соответствии с расчётным сроком Генерального плана.

В основу планировочного решения положены следующие принципы:

- функциональное зонирование территории в увязке с общими принципами зонирования территории рабочего города;
- структурная организация территории;
- организация транспортной сети в развитие существующей обеспечивающей удобные и кратчайшие связи всех зон между собой;
- создание непрерывной системы озеленения;
- оптимальное решение инженерного обеспечения территории.

Проект планировки осуществляет функциональное зонирование территории квартала, согласно Правилам землепользования и застройки Сакмарского сельсовета, а также Генеральным планом.

На карте градостроительного зонирования территории выделены следующие зоны:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами.

## **Население и жилищный фонд**

Основой для разработки планировочных решений проектируемой территории является Генеральный план МО Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, утвержденный Решением Совета депутатов от 29.08.2019 № 191.

Проектная численность населения рассчитана в соответствии со СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом планировки предусмотрено строительство нескольких многоэтажных многоквартирных жилых домов.

Общая количество домов = 17 дома.

Расчетная численность населения –  $17 \times 3 = 51$  человек.

### **Расчёт учреждений обслуживания населения**

Проектом учтены рекомендации Генерального плана МО Сакмарский сельсовет по размещению на проектируемой территории объектов капитального строительства.

В расчетах проектных мощностей учреждений и предприятий обслуживания населения использованы рекомендации СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Ближайшие учреждения образования расположены в пределах 1 км:

- Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад «МБДОУ Сакмарский детский сад Берёзка» по адресу: с. Сакмара, Советская улица, дом 78А;

- Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение Сакмарская средняя общеобразовательная школа Сакмарского района, Оренбургской области по адресу: с. Сакмара, ул. Советская, д. 25.

Обслуживание населения учреждениями культуры, образования, социального обеспечения, физкультурно-спортивными сооружениями рекомендуется за пределами проектируемой территории в границах МО Сакмарский сельсовет.

## **Развитие улично-дорожной сети и системы транспортного обслуживания**

Основой структуры проектируемого участка является улично-дорожная сеть. Профили улиц и внутриквартальных проездов разработаны и установлены в соответствии с Генеральным планом МО Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области и СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемой территории жилого района выполнены с учетом сложившейся транспортной ситуации и базируются на основе Генерального плана МО Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области.

При решении транспортной структуры жилого района предусматривается регулярная дорожная сеть, объединенная с существующей автодорогой.

Проектируемые улицы являются улицами местного значения (ширина в красных линиях 8 м. дорожное полотно 5,0 м.).

Показатель легковых автомобилей для индивидуального пользования принят 243 ед. на 1000 жителей в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области.

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 51 чел. составляет 12 единиц.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предусматривается в индивидуальных гаражах жилых домов.

## **Организация вывоза мусора**

Согласно СанПиН 42-128-4680-88, п. 2.2.3, площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

Так же согласно СП 42.13330.2016, приложение М, норма накопления бытовых отходов составляет 300 кг или 1100 л на 1 человека в год, что в масштабе проектируемой территории составит  $51 \cdot 240 = 12240$  кг или 1998 л в год или 5,5 л в сутки. Объем стандартного мусорного бака составляет  $0,75 \text{ м}^3$ , или 750 л.

Пункт 2.2.1 СанПиН 42-128-4680-88 указывает, что при временном хранении отходов в дворовых сборниках должна быть исключена возможность их загнивания и разложения. Поэтому срок хранения в холодное время года (при тем-



пературе  $-5^{\circ}$  и ниже) должен быть не более трех суток, в теплое время (при плюсовой температуре свыше  $+5^{\circ}$  не более одних суток (ежедневный вывоз). В каждом населенном пункте периодичность удаления твердых бытовых отходов согласовывается с местными учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Из расчетов видно, что оптимально установить расположение площадки под размещение 1-го контейнера для твердых бытовых отходов.

## **Развитие систем инженерно-технического обеспечения**

### **Водоснабжение**

Для обеспечения водоснабжением жилых домов на участках предусматриваются индивидуальные водозаборные скважины.

### **Водоотведение**

Для водоотведения проектируемой жилой застройки необходимо предусмотреть индивидуальные выгребные ямы – септики.

Согласно МНГП МО Сакмарский сельсовет, водоотведение принимаем равным водопотреблению = 12,24 куб. м./сут.

### **Газоснабжение**

Расчет укрупнённых показателей выполнен на основании СП 42-101-2003.

Питание домов запроектировано от проектной линии газопровода.

Часовой расход газа составляет:

Для отдельных жилых домов и общественных зданий расчетный часовой расход газа  $Q_{hd}$ ,  $m^3/ч$ , следует определять по сумме номинальных расходов газа газовыми приборами с учетом коэффициента одновременности их действия по формуле

$$Q_d^k = \sum_{i=1}^m K_{sim} q_{nom} n_i,$$

где  $Q_d^k = \sum_{i=1}^m$  - сумма произведений величин  $K_{sim}$ ,  $q_{nom}$  и  $n_i$  от  $i$  до  $m$ ;

$K_{sim}$  - коэффициент одновременности, принимаемый для жилых домов 0,180;

$Q_{nom}$  - номинальный расход газа прибором или группой приборов, м<sup>3</sup>/ч, принимаемый по паспортным данным или техническим характеристикам приборов (для газовой плиты 1,2, для газового отопительного котла 2,8);

$n_i$  - число однотипных приборов или групп приборов;

$t$  - число типов приборов или групп приборов.

Укрупненный показатель расхода газа составляет 180 куб. м. в год на 1 человека.

$$180/365/24 = 0,021 \text{ куб. м/час на 1 чел}$$

$$0,021 * 51 = 1,1 \text{ куб. м/ч}$$

Максимальный расчетный часовой расход газа составит:

$$1/1800 * 180 = 0,1 * 51 = 5,1 \text{ куб. м/ч.}$$

### **Электроснабжение**

Расчётные нагрузки на новое жилищное строительство учитывают нагрузки жилых и общественных зданий микрорайонного значения, наружного освещения.

При расчёте нагрузок предусматривается дополнительно 15% резерва мощности на неучтённые потребители и естественный рост нагрузок.

Согласно МНПП МО Сакмарский сельсовет, прил. 3, минимальная удельная электрическая нагрузка для жилых зданий составляет 950 Вт/чел/год.

$$950 * 51 = 48\,450 \text{ Вт/ч/год} = +15\% \text{ резерв} = 55,72 \text{ кВт/ч;}$$

Максимальная нагрузка составит:

$$4100 * 51 = 209\,100 \text{ чел/год} = 209 \text{ кВт/ч}$$

## Охрана окружающей среды

Проектом предусмотрены следующие мероприятия для улучшения состояния **воздушного бассейна**:

- озеленение вдоль улиц и дорог;

Мероприятия в части улучшения **санитарно-гигиенического состояния** территории:

- 100 % охват застройки района централизованным водоснабжением;
- организованный сбор и отвод дождевых и паводковых вод;
- благоустройство и озеленение территории;

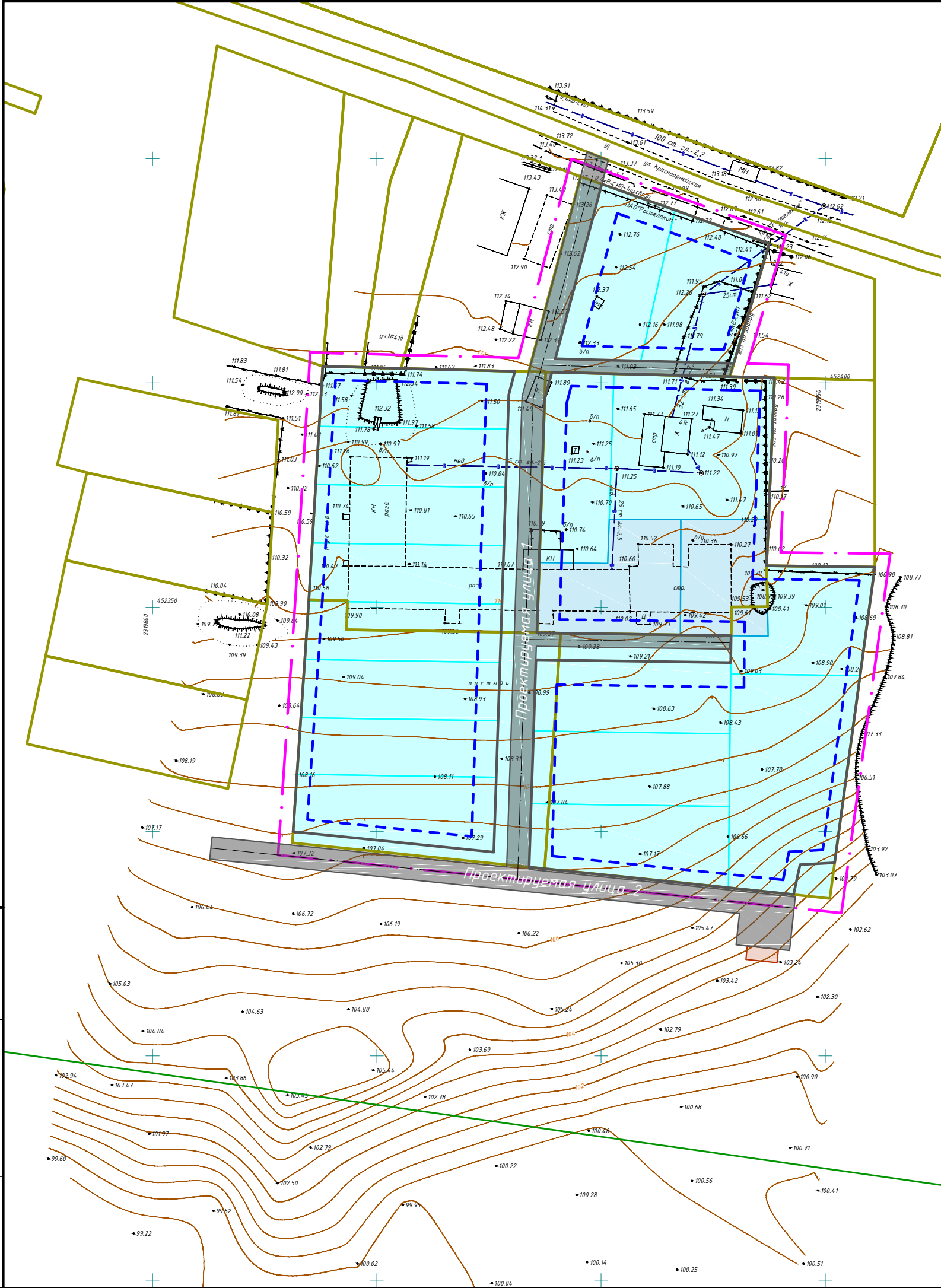
Мероприятия по **ограничению шума**, излучаемого автомобильным транспортом проектом предусмотрено:

- создание полос зелёных насаждений вдоль улиц;
- создание скверов, бульваров.

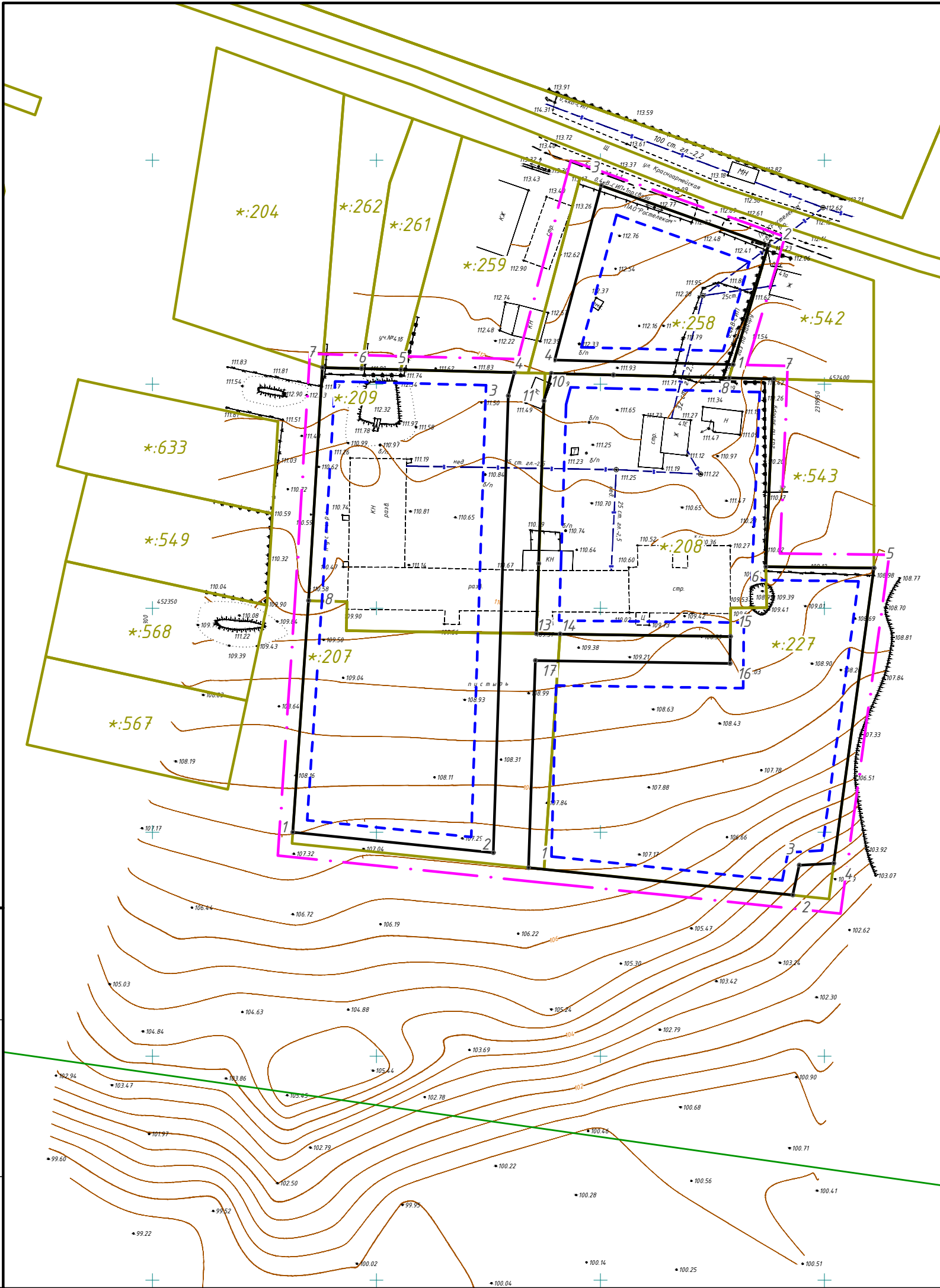
## Технико-экономические показатели развития территории

*Таблица 1*

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Норматив	Проект
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории	кв. м.	-	16 086
1.2	Территории жилой застройки	-"-	-	12 766
1.3	Коэффициент плотности застройки	-	max 0,8	0,35
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	чел.	-	51
2.2	Плотность населения	чел./га	-	0,06
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Количество домов	шт.	-	18
<b>4</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
4.1	Количество парковочных мест	маш.-мест	243/1000	12
<b>5</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
5.1	Мусорные баки	-"-	1	1
5.2	Водопотребление	куб.м/сут	-	12,24
5.3	Водоотведение	-"-	-	12,24
5.4	Электропотребление	КВт	-	209
5.5	Газоснабжение	куб.м./ч	-	5,1



Условные обозначения											
		- граница проектирования									
		- красная линия									
		- линия регулирования застройки									
		- земельный участок для индивидуального жилищного строительства									
		- земельный участок для блокированной застройки									
		- места размещения мусорных баков									
		- улицы, проезды, дороги / зона пешеходных дорожек									
		- граница кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН									
00:00:000000:0		- номер кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН									
		- граница земельного участка согласно сведений ЕГРН									
00:00:000000:0		- кадастровый номер земельного участка согласно сведений ЕГРН									
						00041_Р-П-ППУМТ.01-ППУМТ					
						Внесение изменений в документацию по планировке и межеванию территории земельных участков с кадастровыми номерами: 56:25:1101011:207, 56:25:1101011:208, 56:25:1101011:209, 56:25:1101011:227, 56:25:1101011:258, с местоположением РФ, Оренбургская область Сакмарский район с. Сакмара ул. Красноармейская					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки и проект межевания территории. Основная часть			Стадия	Лист	Листов
Проверил		Пигарев			11.22				П	1	1
						Чертеж планировки территории			000 "РКЦ"		
Разработал	Файзуллин			11.22							
						М1:1000					



Примечания:  
Ведомость координат поворотных точек красных линий приведена в приложении к пояснительной записке  
Том 1.

Условные обозначения					
<div><div></div><div>- граница проектирования</div></div>					
<div><div></div><div>- красная линия</div></div>					
<div><div>о1</div><div>- характерная точка устанавливаемой красной линии</div></div>					
<div><div></div><div>- линия регулирования застройки</div></div>					
<div><div></div><div>- граница кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН</div></div>					
<div><div>00:00:000000:0</div><div>- граница земельного участка согласно сведений ЕГРН</div></div>					
<div><div></div><div>- номер кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН</div></div>					
<div><div>00:00:000000:0</div><div>- кадастровый номер земельного участка согласно сведений ЕГРН</div></div>					
00041_Р-П-ППУМТ.01-ППУМТ					
Внесение изменений в документацию по планировке и межеванию территории земельных участков с кадастровыми номерами: 56:25:1101011:207, 56:25:1101011:208, 56:25:1101011:209, 56:25:1101011:227, 56:25:1101011:258, с местоположением РФ, Оренбургская область Сакмарский район с. Сакмара ул. Красноармейская					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Проверил	Пигарев				11.22
Разработал	Файзуллин				11.22
Проект планировки и проект межевания территории. Основная часть					Стадия
План красных линий					Лист
М1:1000					Листов
					000 "РКЦ"