

ООО «АКП»

**Проект планировки территории квартала
Строителей гп. Шушенское
в границах кадастрового квартала 24:42:2403003**

ТОМ I

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

/26-ПП

2026 г.

ООО «АКП»

**Проект планировки территории квартала
Строителей гп. Шушенское
в границах кадастрового квартала 24:42:2403003**

ТОМ I

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

/26-ПП

Директор

Главный архитектор проекта



А.А. Степанов

Л. А. Трофимова

2026г.

Состав проекта

Том I. Основная часть (подлежащая утверждению)

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, положения об очередности планируемого развития территории.
2. Чертежи.

Том II. Материалы по обоснованию

3. Материалы по обоснованию проекта (пояснительная записка).
4. Чертежи.

Электронная версия проекта

5. Текстовая часть в формате docx.
6. Графическая часть в виде растровых изображений.

Состав графической части проекта

№п /п	Наименование	Марка чертеж а	№ листа
Утверждаемая часть			
1	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	ПП	1
2	Чертёж планировки территории. М 1:1000	ПП	2
3	План участков. М 1:2000	ПП	3
Материалы по обоснованию			
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения.	ПП	1
2	Схема современного использования территории. М 1:1000	ПП	2
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПП	3
4	Вариант планировочного и объемно-пространственного решения территории. М 1:1000	ПП	4
5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки. м 1:1000	ПП	5
6	Схема организации движения транспорта и пешеходных путей.	ПП	6
7	Размещение инженерных сетей и сооружений. Водоснабжение и водоотведение. М 1:1000	ПП	7
8	Размещение инженерных сетей и сооружений. Электроснабжение. М 1:1000	ПП	8
9	Размещение инженерных сетей и сооружений. Теплоснабжение. М 1:1000	ПП	9
10	Размещение инженерных сетей и сооружений. Сводный план. М 1:1000.	ПП	10

Содержание:

Введение.

1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1.1. Параметры зон размещения объектов капитального строительства.

1.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и социального назначения.

1.3. Характеристики транспортной инфраструктуры

1.4. Мероприятия по охране объектов историко-культурного наследия

2. Размещение объектов федерального, регионального и местного значения

3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

4. Очередность планируемого развития территории

5. Красные линии

6. Графическая часть

					/26-ПП	Лист
						4
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Введение.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития.

Основание для разработки проекта планировки территории:

- Постановление Администрации Шушенского муниципального округа от 08.05.2026 г. № 773 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала Строителей гп. Шушенское»;
- Топографическая съёмка в масштабе 1:1000 в системе координат кадастрового учета;
- Результаты инженерных изысканий

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьями 41, 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов ее обоснованию.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельных участков.

Проект планировки выполнен в соответствии с требованиями:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014г № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Федеральный закон от 25.6.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Генеральный план поселка Шушенское;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования поселок Шушенское Шушенского района Красноярского края, утвержденные решением Шушенского поселкового Совета депутатов.

1. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Объектом градостроительного планирования является территория, расположенная по адресу: Красноярский край, Шушенский район, п. Шушенское, в границах кадастрового квартала 24:42:2403003.

Участок проектирования расположен в северо-восточной части посёлка, в спальном районе с малоэтажной жилой застройкой.

Район имеет развитую структуру обслуживания населения, коммуникаций и транспортную инфраструктуру. Территория района имеет достаточный потенциал для развития, как

					/26-ПП	Лист
						5
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

самостоятельной, устойчивой части посёлка со своими объектами социального, культурного обслуживания, развитой системой улиц и дорог.

Площадь территории в границах проектирования составляет – 7,45 га;

В границах проекта планировки предусматривается размещение жилых зон функционального вида: зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Проектом планировки территории предполагается разместить 10 участков для строительства 12 жилых пятиэтажных домов. Два участка под строительство и реконструкцию ПТ и участок общего пользования под бульвар.

По степени пригодности территория отвечает санитарно-гигиеническим требованиям, предъявленным к площадкам для размещения жилых домов, не имеет негативных экологических и инженерно-геологических показателей.

1.1. Параметры зон размещения объектов капитального строительства.

Проектируемая территория расположена в зоне Ж2. Зоне застройки среднеэтажными многоквартирными домами.

Предельные параметры основного вида разрешенного использования:

- Минимальная площадь земельного участка - 2500 кв. м;
- Минимальное расстояние от границ земельного участка - не менее 3 метров;
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

Баланс зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование зоны	Площадь, га	%
	Территория в границах подготовки проекта планировки, всего	7,45	100
1	Зона среднеэтажной застройки	4,256	57,1
2	Зона малоэтажной застройки	1,204	16,2
3	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	0,25	3,4
4	Территории общего пользования	0,57	7,6
5	Зона улично-дорожной сети	1,17	15,7

1.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и социального назначения

Расчёт жилищного фонда произведён исходя из максимально эффективного использования территории в условиях реконструкции застройки, позволяющих обеспечить нормативной потребности в площадках отдыха, озеленения, размещения парковочных мест, а также соблюдения нормируемых коэффициентов плотности застройки и плотности населения. Расчетная численность населения планировочного элемента в 2040 году с учетом средней обеспеченности населения общей площадью жилищного фонда принятой равной 30 кв. м на 1 человека составляет 1400 человек.

Основные показатели развития территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измер.	Значение показателя
1	Площадь	га	7,45
2	Население	чел.	1400
3	Плотность населения	чел/га	190

Параметры объектов капитального строительства (проектируемые)

Индекс зоны размещения / местоположение линейного объекта	Площадь зоны размещения / протяженность линейного объекта	Последовательность осуществления мероприятия	Параметры объекта капитального строительства		
Ж2	0,94 га	1-я очередь	№1 -Жилой дом -5 этажей (3 блок секции) 120 квартир	кв. м общая пл. квартир	4620
			№2 -Жилой дом -5 этажей (3 блок секции) 120 квартир	кв. м общая пл. квартир	4620
Ж2	0,52	Расчетный срок	№3 -Жилой дом -5 этажей (3 блок секции) 120 квартир	кв. м общая пл. квартир	4620
Ж2	0,40	Расчетный срок	№4 -Жилой дом 5 этаж. (3 блок секции) 80 квартир	кв. м общая пл. квартир	4660
Ж2	0,335	Расчетный срок	№5 -Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 45 квартир	кв. м общая пл. квартир	3120
Ж2	0,30	Расчетный срок	№6 -Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 52 квартиры	кв. м общая пл. квартир	2750
Ж2	0,328	Расчетный срок	№7 -Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 52 квартиры	кв. м общая пл. квартир	2750
Ж2	0,46	Расчетный срок	№8 -Жилой дом 5 этаж. 35 квартир	кв. м общая пл. квартир	2280
			№10 -Жилой дом 5 этаж. 35 квартир	кв. м общая пл. квартир	2280
Ж2	0,312	Расчетный срок	№9 -Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 70 квартир	кв. м общая пл. квартир	3080
Ж2	0,32	Расчетный срок	№11 Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 50 квартир	кв. м общая пл. квартир	2750
Ж2	0,345	Расчетный срок	Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 51 кв.	кв. м общая пл. квартир	2750
Ж2	0,04	1-я очередь	Трансформаторная подстанция ЗТП 627 (реконструируемая)		
Ж2	0,03	Расчетный срок	Трансформаторная подстанция		

Объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и социального назначения на планируемой территории не предусмотрено.

1.3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Транспорт и улично-дорожная сеть.

Проектируемая территория характеризуется достаточно благоприятным положением относительно автодорожных основных коммуникаций.

Улично-дорожная сеть практически сложилась. Основной магистральной улицей квартала является улица Первомайская.

Улицы и дороги.

Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов, выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения.

Для осуществления транспортных связей предусмотрены проезды с твёрдым покрытием шириной 5,5-6,0м к зданиям и сооружениям.

В случае возникновения аварийной ситуации или пожара, это позволяет организовать эвакуацию людей и проезд техники для локализации аварии или пожара и ликвидации их последствий.

Улицы и дороги дифференцированы по транспортному назначению и расчетным скоростям движения (СНиП 2.07.01 – 89* таблица 8):

1. Улицы и дороги местного значения,
2. Планировка улично-дорожной сети и транспорта построена на рациональной организации схемы движения общественного транспорта. Учитывается радиус пешеходной доступности до остановок транспорта.

В проекте закладываются следующие мероприятия по организации улично-дорожной сети:

а) благоустройство улиц

б) строительство автомобильных стоянок.

Пересечения улиц выполнены в виде перекрестков.

Остановки общественного транспорта запроектированы с учетом пешеходных связей и безопасности движения транспорта и пешеходов.

Пешеходное движение.

На территории застройки проектом сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети. Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию застройки, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений.

Минимальная ширина пешеходной части принята согласно табл.11.4 СП 42.13330.2016

Велосипедное движение

На территории запроектирована велосипедная дорожка.

В местах интенсивного движения транспорта предусмотрены пешеходные переходы. Ширина озелененного отступа от зданий равна минимум 5 м, размеры прочих элементов улиц приняты в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* с учетом значения и ожидаемых размеров движения транспорта и пешеходов.

1.4. Мероприятия по охране объектов историко-культурного наследия

На проектируемой территории объектов культурного наследия не зафиксировано. Поэтому чертёж «Схема границ территории объектов культурного наследия» не разрабатывался.

Согласно п. 3 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, выявленных объектов культурного наследия, земляные работы проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия.

С целью обеспечения сохранности данных объектов культурного наследия необходимо осуществление археологического надзора, то есть археологического сопровождения строительно-земляных работ на территории расположения памятников. В случае, если в ходе строительных работ археологическим надзором обнаружится факт разрушения древних захоронений, то согласно ст. 37 Федерального закона № 73-ФЗ земляные работы должны быть немедленно приостановлены до принятия мер по ликвидации опасности разрушения, обнаруженного объекта.

3. Положения о размещении объектов федерального, регионального и местного значения.

На проектируемой территории не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Сущ. положение	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории	га	7,45	7,45
1.2	Зона среднеэтажной застройки	га	-	4,256
1.3	Зона малоэтажной застройки и делового, общественного и коммерческого назначения	га	5,71	1,454
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	205	1400
2.2	Плотность населения	чел/га	27	190
3	Жилищный фонд	га	2,8	-
3.1	Площадь застройки	кв.м.	-	17309,8

4. Очередность планируемого развития территории.

На первую очередь предусматривается реконструкция трансформаторной подстанции ЗТП 627; строительство жилых домов №1 и №2.

5. Красные линии.

Проектом планировки территории не предусматривается установление красных линий.

В проекте планировки территории отображены планируемые границы элемента планировочной структуры.

					/26-ПП	Лист
						9
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

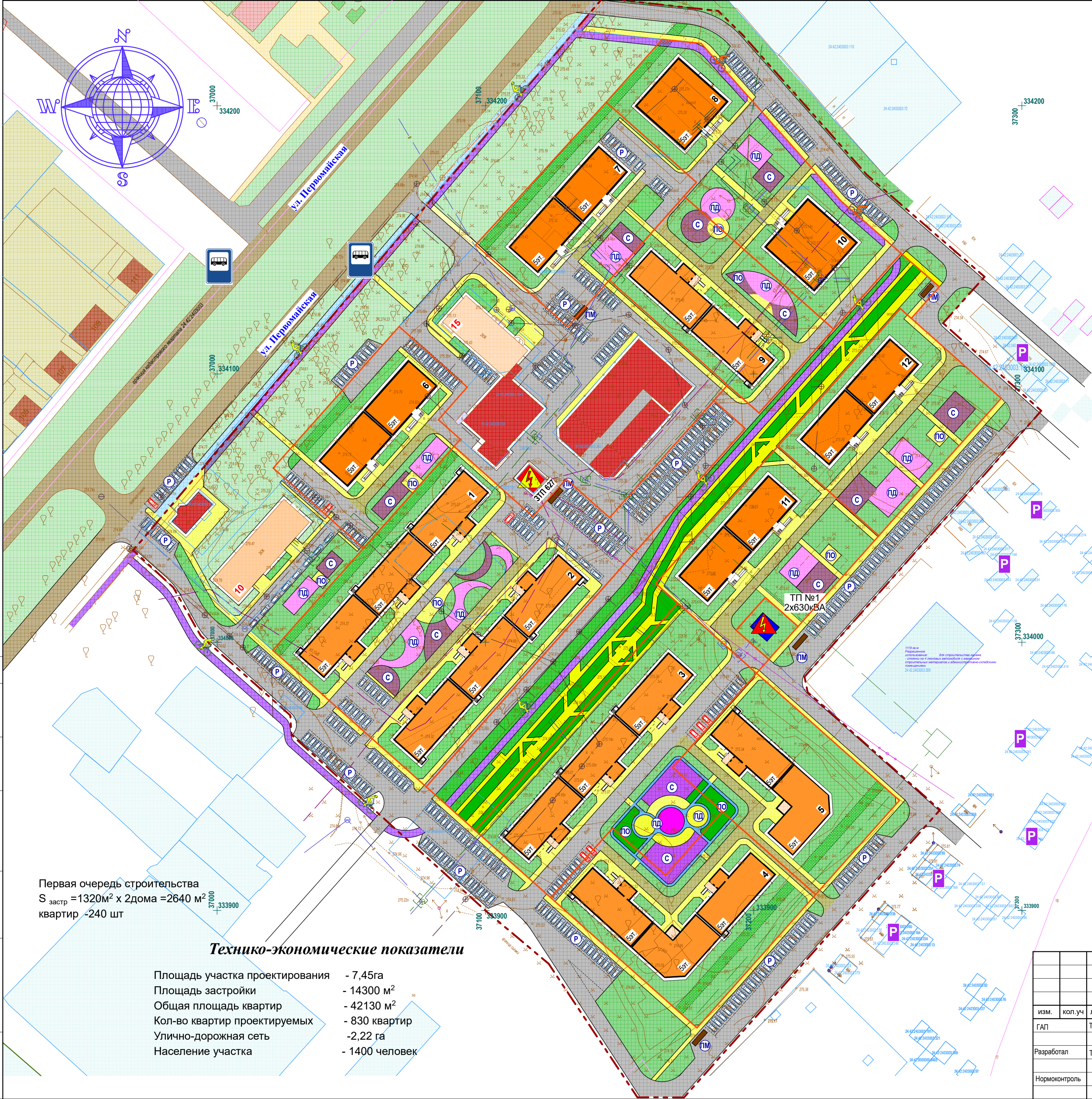
6. Графическая часть.



пгт.ШУШЕНСКОЕ

- Условные обозначения
- границы территории проектирования
 - границы зон планируемого размещения объектов

						ПП-26		
						Проект планировки		
изм.	кол.уч	лист.	№ док.	подпись.	дата.	Проект планировки территории квартала Строителей гп Шушенское в границах кадастрового квартала 24:42:2403003	стадия	лист
							ПП	1
ГАП		Трофимова Л.А.			06. 26	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	ООО"АКП"	
Разработал		Трофимова Л.А.			06. 26			
Нормоконтроль					06. 26			



- Экспликация зданий и сооружений (запроектированные)
- 1 Жилой дом 5 этаж. (3 блок секции) 120 квартир
 - 2 Жилой дом 5 этаж. (3 блок секции) 120 квартир
 - 3 Жилой дом 5 этаж. (3 блок секции) 120 квартир
 - 4 Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 80 квартир
 - 5 Жилой дом 5 этаж. (3 блок секции) 45 квартир
 - 6 Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 52 квартир
 - 7 Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 52 квартир
 - 8 Жилой дом 5 этаж. 35 квартир
 - 9 Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 70 квартир
 - 10 Жилой дом 5 этаж. 35 квартир
 - 11 Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 50 квартир
 - 12 Жилой дом 5 этаж. (2 блок секции) 51 квартир
 - ТП Трансформаторная подстанция

Экспликация зданий и сооружений (существующие)

- Квартал Строителей, 10а
Административное здание (кирпич) - 1 этаж
Берёзка - Магазин продуктовый
- Квартал Строителей, 10
Малозэтажный жилой дом (кирпич) - 2 этажа
- Квартал Строителей, 13
Административное здание (кирпич) - 1 этаж
Водолей - Стройматериалы; Магазин тканей
- Квартал Строителей, 14
Административное здание (кирпич) - 1 этаж
Ритуальные услуги
- Квартал Строителей, 15
Малозэтажный жилой дом (кирпич) - 2 этажа
Сибирячка - Продуктовый магазин
- Трансформаторная подстанция

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

УТВЕРЖДАЕМЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Границы территории применительно к которой разработан проект планировки

УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- Улицы и дороги общего пользования местного значения
- Внутриквартальные проезды
- Автостоянки для временного хранения автомобилей
- Остановка общественного транспорта

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- Трансформаторная подстанция (существующая)
- Трансформаторная подстанция (проектируемая)

ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Границы существующих земельных участков
- Границы вновь образуемых земельных участков

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИЕ

- Здания жилого назначения (малозэтажная жилая застройка)
- Здания и сооружения общественного назначения
- Объекты для хранения индивидуального легкового автотранспорта

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫЕ

- Здания жилого назначения
- Благоустройство дворовой территории

ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА

- Тротуары
- Территории общего пользования в границах улиц и дорог
- Велодорожка проектируемая

Первая очередь строительства
S застр = 1320м² x 2дома = 2640 м²
квартир - 240 шт

Технико-экономические показатели

- Площадь участка проектирования - 7,45га
- Площадь застройки - 14300 м²
- Общая площадь квартир - 42130 м²
- Кол-во квартир проектируемых - 830 квартир
- Улично-дорожная сеть - 2,22 га
- Население участка - 1400 человек

						ПП-26			
						Проект планировки территории			
изм.	кол.уч	лист.	Недок.	подпись.	дата.				
ГАП		Трофимова Л.А.			06.26	Проект планировки территории квартала Строителей гп Шушенское в границах кадастрового квартала 24:42:2403003	стадия	лист	листов
Разработал		Трофимова Л.А.			06.26		ПП	2	
Нормоконтроль					06.26		Чертеж планировки территории. М 1:1000	ООО"АКП"	

№ точки	Координата X	Координата Y	№ точки	Координата X	Координата Y
1	334034.29	36968.74	10	333937.48	37269.46
2	334240.11	37143.66	11	333826.50	37170.63
3	334235.35	37186.79	12	333844.24	37158.59
4	334174.28	37242.19	13	333837.81	37151.70
5	334136.26	37280.07	14	333880.12	37123.60
6	334118.95	37270.62	15	333965.42	37027.76
7	334089.27	37307.21	16	333972.74	37027.30
8	333987.11	37218.95	17	334002.42	36993.89
9	333981.34	37220.13	18	334020.37	36983.70



Согласовано					
Взам., инв. N					
Подпись и дата					
Инв. N подл.					

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница кадастрового квартала 24:42:2403003
- Граница проектирования

X=333844.24
Y=37158.59 Координаты границы проектирования

						ПП-26
						Проект планировки
изм.	кол.уч	лист.	№ док.	подпись.	дата.	Проект планировки территории квартала Строителей гп Шушенское в границах кадастрового квартала 24:42:2403003
ГАП	Трофимова Л.А.				06. 26	стадия
Разработал	Трофимова Л.А.				06. 26	лист
Нормоконтроль					06. 26	листов
						ПП
						3
						ООО"АКП"