



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ
(МИНСТРОЙ ДНР)**

П Р И К А З

от 02.11. 2024 г.

Донецк

№ 224-09

Об утверждении документации по планировке территории, строительство жилого дома, расположенного по адресу: Донецкая Народная Республика, Тельмановский муниципальный округ, пгт. Тельманово, переулок Мира

Руководствуясь Указом Врио Главы Донецкой Народной Республики от 16.05.2023 № 156 «Об особенностях подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории в Донецкой Народной Республике», пунктами 4.14, 6.5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики (новая редакция), утвержденного Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 17.12.2016 № 13-36, на основании пункта 1 Протокола заседания Оперативного штаба по восстановлению Донецкой Народной Республики от 23.10.2024 № 119 с учетом предписаний пункта 1 части 28 статьи 23 Федерального конституционного закона от 04.10.2022 № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Донецкой Народной Республики»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории, строительство жилого дома, расположенного по адресу: Донецкая Народная Республика, Тельмановский муниципальный округ, пгт Тельманово, переулок Мира (далее – ДПТ).

2. Отделу по связям с общественностью и организационно-протокольной работы обеспечить официальное опубликование ДПТ в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики.

И.о. Министра

В.Н. Дубовка

УТВЕРЖДЕНА

Приказом
Министерства строительства
и жилищно-коммунального
хозяйства
Донецкой Народной Республики
от 02.11.2024 № 224-09

**Документация по планировке территории,
строительства жилого дома, расположенного по
адресу: Донецкая Народная Республика,
Тельмановский муниципальный округ,
пгт Тельманово, переулок Мира**

Разработчик: ООО «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ТИПОВОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

ООО «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ТИПОВОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

АССОЦИАЦИЯ «ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
«УНИВЕРСАЛПРОЕКТ» 13 ЯНВАРЯ 2020 Г. №21
СРО-П\79-12122012

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, ДОНЕЦКАЯ
НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА, ТЕЛЬМАНОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ
ОКРУГ, ПГТ ТЕЛЬМАНОВО, ПЕРЕУЛОК МИРА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 2

33-24

Главный инженер ООО «ЦИТП»

Яровой А.В.

Главный инженер проекта

Яровой А.В.



2024

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование	Прим.
Том 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
	Положение о планировке территории	
	Чертеж планировки территории	
Том 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	Текстовая часть	
	Графическая часть	

Инв. № подл.

Подп. и дата

33-24

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
	Разраб	Кураксин С.		<i>Кураксин</i>	08.2024	Пояснительная записка	ППТ	1	72
	ГИП	Яровой А.		<i>Яровой</i>	08.2024				
	Н.контр.	Залогин В.		<i>Залогин</i>	08.2024				

Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

№ п/п	Наименование
	Положение о планировке территории
1	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в том числе в пределах, установленных градостроительным регламентом)
2	Характеристики планируемых объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов, обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры с учетом территориальной доступности таких объектов для населения
3	Этапы архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры

№ п/п	Наименование
	Чертеж планировки территории
1	С отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; Номеров характерных точек устанавливаемых красных линий, в том числе точек начала и окончания красных линий, точек изменения описания красных линий; Перечня координат характерных точек устанавливаемых красных линий приводится в приложении к чертежу планировки территории в форме таблицы, которая является его неотъемлемой частью.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

						33-24 ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории (текстовая часть)

№ п/п	Наименование	Лист
1	Введение	
2	Характеристика существующего использования территории	
3	Описание планировочных и (или) объемно-пространственных решений, в том числе:	
3.1	назначение и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и капитального строительства объектов жилого и нежилого назначения, зон размещения объектов капитального строительства;	
3.2	предложения по развитию объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры.	
4	Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне	
5	Обоснование очередности планируемого развития территории с планом реализации	

Материалы по обоснованию проекта планировки территории (графическая часть)

№ п/п	Наименование	Лист
1	Месторасположение рассматриваемой территории в структуре города.	
2	Схема существующего использования территории в период подготовки проекта планировки территории.	
3	Схема организации движения транспорта, пешеходов и велосипедистов.	
4	Схему границ территорий объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территории (при наличии объектов).	
5	Планировочное решение застройки территории.	
6	Сводный план инженерного обеспечения территории.	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
--------------	--------------	--------------

1. Введение.

Разработка Проекта планировки территории (далее – ППТ) для строительства объекта «**Строительство жилого дома по адресу: Россия, Донецкая Народная Республика, Тельмановский муниципальный округ, пгт Тельманово, переулок Мира**» (далее – Объект) производилась на основании договора №33-24 в соответствии с Задаaniem на проектирование (приложение №1 к договору).

Целевое назначение – разработать предпроектную документацию с целью выявления планировочной структуры Объекта, определить перечень зданий и сооружений (в том числе инженерной инфраструктуры), произвести предварительный расчет технико-экономических показателей Объекта, для заказа технических условий на подключение к внеплощадочным инженерным сетям произвести укрупненный расчет потребления инженерных ресурсов и объема хозяйственно-бытовых и ливневых стоков.

Вышеуказанная документация, в случае принятия положительного решения Заказчиком, соответствующих согласований, получения технических условий и проведения инженерных изысканий в необходимом объеме, служит основой для перехода к следующим стадиям проектирования (Проект и Рабочая документация).

ППТ разработан в соответствии с требованиями Указов Главы Донецкой Народной Республики:

- «Об особенностях подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории в Донецкой Народной Республике» №156 от 16 мая 2023 года;

- О внесении изменений в Указ временно исполняющего обязанности Главы Донецкой Народной Республики от 16 мая 2023 г. №156 от 2 ноября 2023 года.

При разработке ППТ решались следующие задачи:

- создание безопасной и благоприятной среды для функционирования объекта;
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработки планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- обеспечение рационального использования территории и территориальных ресурсов в целом;
- разработка концепции развития дорожной сети и движения транспорта;
- оптимизацию баланса территории.

Для формирования представления о Архитектурно-градостроительном облике Объекта на этапе разработки Предпроекта выполнена визуализация экстерьеря Объекта.

Взаим. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	33-24 ПЗ	Лист
							4

-СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*»;

- СП 399.1325800.2018 «Системы водоснабжения и канализации наружные из полимерных материалов. Правила проектирования и монтажа»;

- ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества»;

- СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2. Характеристика существующего использования территории

Объект расположен по адресу: Россия, Донецкая Народная Республика, Тельмановский муниципальный округ, пгт Тельманово, переулок Мира, площадь рассматриваемой территории составляет 38023 кв.м., граничит:

- с севера – ул. Розы Люксембург;
- с востока – пер. переулок Мира;
- с юга – ул. Первомайская;
- с запада – пер. Садовый.

В настоящее время на территории разработки проекта планировки территории застроена восемью пятиэтажными жилыми домами и двумя одноэтажными магазинами, на территории образуемого земельного участка для строительства пятиэтажного жилого дома расположена трансформаторная подстанция.

Рассматриваемая территории обременена существующими зонами с особыми условиями использования территории:

- ВЛ напряжением до 1 кВ с охранной зоной 2 м.;
- ВЛ напряжением 10 кВ с охранной зоной 10 м.;
- кабель напряжением 10 кВ с охранной зоной 1 м.;
- ТП с охранной зоной 10 м.;
- тепловая сеть с охранной зоной 3 м.;
- водопровод питьевой до фундаментов зданий 5 м. (охранная зона);
- водопровод питьевой с санитарно-защитной зоной 10 м.;
- канализация бытовая до фундаментов зданий 3 м. (охранная зона);
- канализация бытовая с санитарно-защитной зоной 5 м.;
- газопровод среднего давления с охранной зоной 4 м.;

(см. лист 2 «Схема существующего использования территории в период подготовки проекта планировки территории»)

Рельеф рассматриваемой территории является благоприятным для размещения Объекта, исходная поверхность плавно понижается с северо-запада к юго-востоку.

Абсолютные отметки исходного рельефа:

- максимальная отметка 117.35 северо-западного угла земельного участка;
- минимальная отметка 108.43 юго-восточного угла земельного участка.

Инв. № подл.	Взап. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	33-24 ПЗ	Лист
							7

3 Описание планировочных и (или) объемно-пространственных решений

3.1 Назначение и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и капитального строительства объектов жилого и нежилого назначения, зон размещения объектов капитального строительства;

Площадь в границе рассматриваемого проекта планировки территории составляет 38023 кв.м., включая площадь образуемого земельного участка 6500 кв.м.

Границы образуемого земельного участка, координаты поворотных точек находятся в проекте межевания территории.

На рассматриваемой территории отсутствуют установленные красные линии. Проектом планировки территории предусматривается установление красных линий в границах образуемого земельного участка. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий расположен на Чертеже планировки территории. Отступы от красных линий не предусмотрены.

Земельный участок относится к функциональной зоне: «Жилая зона».

Баланс территории в границах образуемого земельного участка.

№ п/п	Наименование показателя	Данные в границе разработки проекта планировки территории	
		кв.м.	%
1	Площадь разработки проекта планировки территории	6500	100
2	Площадь застройки, в том числе		
	проектируемая застройка	1416	22
	существующая застройка (трансформаторная подстанция)	33	1
3	Площадь покрытий, в том числе:		
4	проезжая часть	2491	38
5	тротуар	772	12
6	отмостка	213	3
7	Площадь площадок, в том числе:		
8	площадка для занятия спортом	217	3
9	игровые площадка для детей	162	2
10	площадка для отдыха взрослых	115	2

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

11	хозяйственная площадка	77	1
12	площадки накопления отходов	7	0,1
13	Площадь озеленения территории	997	15,9

Плотность и параметры застройки территории в границах образуемого земельного участка.

Согласно Приложению Б к СП 42.13330.2016, для городских поселений необходимо определять плотность застройки участков территориальных зон. Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала), для рассматриваемой территории составляет 0,2.

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала) для рассматриваемой территории составляет 1,3.

Согласно СП 42.13330.2016 по таблице 5.1 для стандартного жилья по уровню комфорта было принято 30 кв.м. на 1 жителя. Из этого следует 1416 кв.м. x 5 эт. / 30 кв.м/чел. = 236 жителей.

Показатели минимальной обеспеченности элементами придомовой территории согласно СП 476.1325800.2020 в границах образуемого земельного участка.

Вид площадки	Единица измерения	Размер площадки	Расчетные параметры (по средним показателям), кв.м.	Данные проекта планировки территории, кв.м.
1. Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	кв.м. на одного жителя	0,4	94,4	162
2. Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	кв.м. на одного жителя	0,5	118	217
3. Площадки отдыха взрослого населения	кв.м. на одного жителя	0,1	23,6	115
4. Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)*	кв.м. на одного жителя	0,03	7,08	84

Расчетный текущий показатель по уровню автомобилизации в Донецкой Народной Республике 350 на 1000 человек. 236 чел. x 350 /1000 = 83 машиноместа.

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	33-24 ПЗ	Лист
							9

Проектом планировки в границе образуемого земельного участка предусмотрено 33 машиномест, из них 5 для маломобильных групп населения.

Технико-экономические показатели приведены в соответствии с проектом планировки территории на территорию образуемого земельного участка. Показатели могут быть уточнены на стадиях дальнейшего проектирования, с учетом предельных коэффициентов плотности и коэффициентов застройки.

Технико-экономические показатели в границах разработки проекта планировки территории, исключая территорию образуемого земельного участка.

-площадь разработки проекта планировки территории исключая площадь образования земельного участка $38023 - 6500 = 31523$ кв.м.

-площадь застройки проекта планировки территории исключая площадь образования земельного участка: -восемью пятиэтажными жилыми домами 5599 кв.м.; двумя одноэтажными магазинами 349 кв.м.

По данным администрации пгт Тельманово количество проживающих жителей в существующей застройке равно 579 жителей.

Расчетный текущий показатель по уровню автомобилизации в Донецкой Народной Республике 350 на 1000 человек. $579 \text{ чел.} \times 350 / 1000 = 203$ машиноместа. Проектом планировки на территорию существующей застройки предусмотрено 172 машиноместа, из них 23 для маломобильных групп населения.

Показатели минимальной обеспеченности элементами придомовой территории согласно СП 476.1325800.2020 существующей застройки.

Вид площадки	Единица измерения	Размер площадки	Расчетные параметры (по средним показателям), кв.м.	Данные существующей застройки, кв.м.	Проектные решения на существующую застройку, кв.м.
1. Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	кв.м. на одного жителя	0.4	232	305	703
2. Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	кв.м. на одного жителя	0.5	290	0	
3. Площадки отдыха взрослого населения	кв.м. на одного жителя	0.1	58	0	
4. Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)*	кв.м. на одного жителя	0.03	17	0	0

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Зоны с особыми условиями использования территории
от проектируемых объектов

Проектом планировки территории предусмотрены следующие инженерные сети с охраняемыми зонами:

- кабель электрический с охранной зоной 1 м.;
- тепловая сеть с охранной зоной 3 м.;
- водопровод хозяйственно-бытовой до фундаментов зданий 5 м. (охранная зона);
- водопровод питьевой с санитарно-защитной зоной 10 м.;
- канализация хозяйственно-бытовая до фундаментов зданий 3 м. (охранная зона);
- канализация хозяйственно-бытовая с санитарно-защитной зоной 5 м.

см. лист 4 «Схема границ территорий объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территории»

3.2 Предложения по развитию объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры

Материалы, разработанные в рамках ППТ предназначены для выявления потребности Объекта в объемах инженерных ресурсов, в последующем для запроса технических условий для подключения к внеплощадочным инженерным сетям.

Проектом планировки территории для комфортного проживания предусмотрены инженерные сети:

- водопровод;
- канализация;
- тепловая сеть;
- электричество

Подключение инженерных сетей предполагается от существующих в непосредственной близости инженерных сетей, а электричество от существующей на рассматриваемой территории трансформаторной подстанции.

Пожарные гидранты предусмотрены вдоль переулка Садовый на существующем магистральном водопроводе.

Для присоединения к городским сетям необходимо получения технических условий, а в случае изменения трассировки инженерных сетей предусмотреть изменения в стадии Проект выполненных с соблюдением Российского законодательства.

Сводная схема инженерных сетей, их плановое расположение, длины и характер прокладки представлены в графической части на листе 6.

Взап. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

4. Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне

В ходе разработки ППТ необходимость разработки мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не выявлена.

Основные характеристики здания: - уровень ответственности – II;

- степень огнестойкости – I;
- класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3;
- этажность – 5 эт.;
- количество этажей – 6 эт, в том числе техподполье.

На Объекте предусматривается получение сигналов оповещения и соответствующей информации о чрезвычайной ситуации исходя из возникшей опасности от городского управления ГОиЧС.

Сигналы оповещения гражданской обороны:

- «Воздушная тревога».
- «Отбой воздушной тревоги».
- «Радиационная опасность».
- «Химическая тревога».

Для информирования персонала и посетителей Объекта предусматривается развертывание сети громкоговорителей.

Охрана окружающей среды

Сбор бытового мусора предусматривается в отдельные контейнеры и вывозится основании отдельного договора с полигоном, имеющим соответствующие разрешения.

В процессе строительства необходимо предусмотреть следующие мероприятия по охране окружающей среды:

Срезка почвенно-растительного грунта в пределах земляного полотна с перемещением в отвал с последующей рекультивацией. Растительный слой необходимо вынимать и хранить отдельно. Площадь, на которой производится выемка почвы, должна быть по возможности небольшой, так как природные структуры почвы могут никогда не восстановиться.

Преимущественное использование строительных материалов, которые имеют наименьший потенциал опасности.

Применять контейнеры для сбора бытового мусора.

На выездах из строительной зоны предусмотреть мойку колес машин, исключаящую попадание грязи и строительного мусора на дорогу общего пользования.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	33-24 ПЗ	Лист 12
------	---------	------	--------	-------	------	----------	------------

Использование на всех видах работ технически исправных механизмов, исключающее попадание горюче-смазочных материалов в грунт.

Вывоз строительного мусора по окончании строительства в специально отведенные для этого места.

5 Обоснование очередности планируемого развития территории с планом реализации

Развитие территории Объекта предусматривается в одну очередь строительства.

Сроки строительства и очередность строительства будут уточнены при разработке раздела «Проект организации строительства» на этапе Проектная документация.

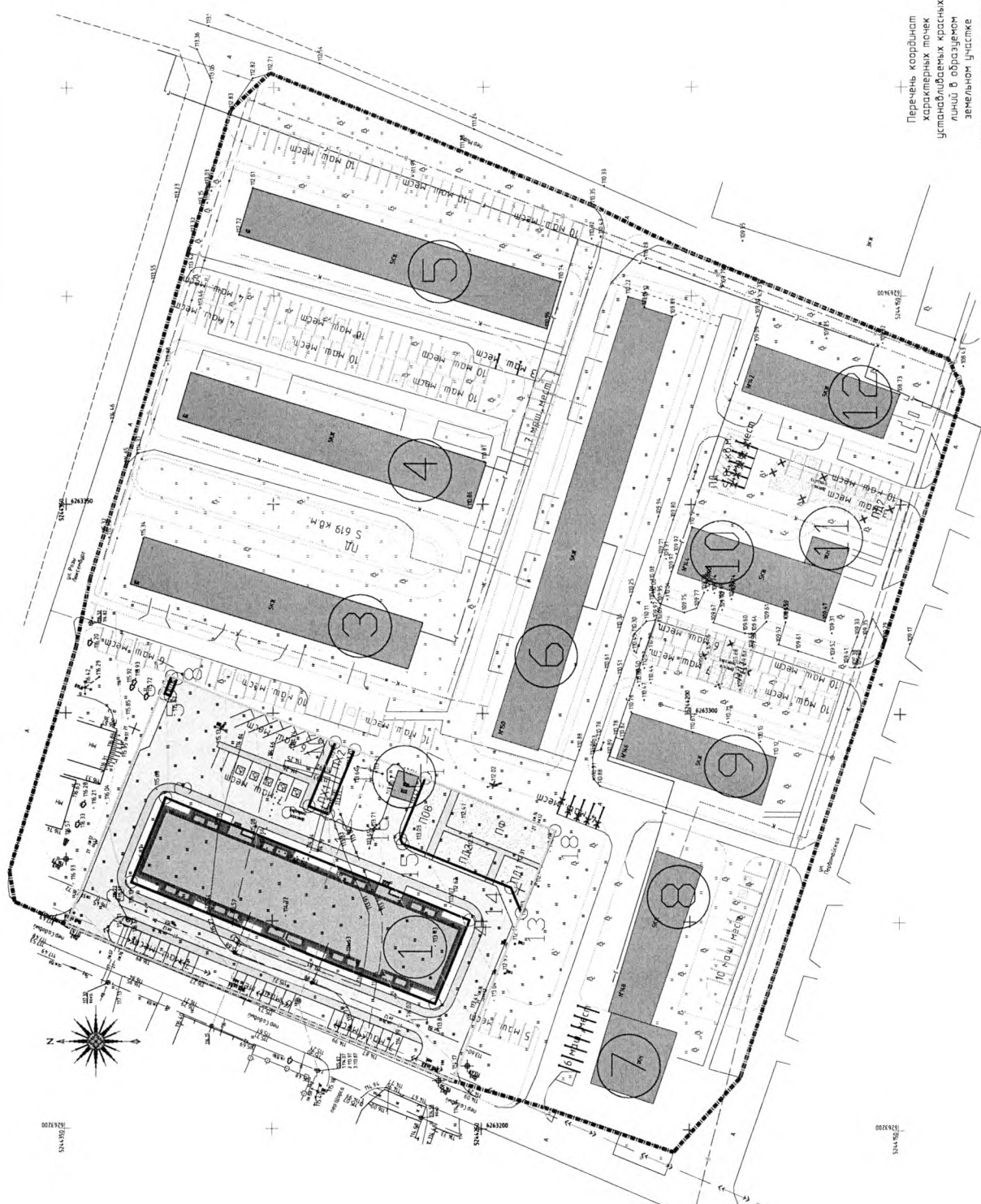
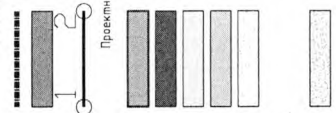
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №
--------------	--------------	---------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование	Примечание
1	5-этажный жилой дом (Застройки 1416 кв.м.)	Проектируемый
2	Трансформаторная подстанция (Застройки 33 кв.м.)	Существующая
3	5-этажный жилой дом (Застройки 816 кв.м.)	Существующий
4	5-этажный жилой дом (Застройки 868 кв.м.)	Существующий
5	5-этажный жилой дом (Застройки 907 кв.м.)	Существующий
6	5-этажный жилой дом (Застройки 1270 кв.м.)	Существующий
7	1-этажный продуктовый магазин (Застройки 288 кв.м.)	Существующий
8	5-этажный жилой дом (Застройки 453 кв.м.)	Существующий
9	5-этажный жилой дом (Застройки 431 кв.м.)	Существующий
10	5-этажный жилой дом (Застройки 439 кв.м.)	Существующий
11	1-этажный продуктовый магазин (Застройки 61 кв.м.)	Существующий
12	5-этажный жилой дом (Застройки 415 кв.м.)	Существующий

Цифровые обозначения



Перечень координат характерных точек усредненных красных линий в образном земельном участке

Имя точки	X, м	Y, м	X, м	Y, м
1	5244281.18	6263229.92		
2	5244333.96	6263252.26		
3	5244329.75	6263279.63		
4	5244324.72	6263304.12		
5	5244324.72	6263304.12		
6	5244328.11	6263304.68		
7	5244324.43	6263308.85		
8	5244324.43	6263308.85		
9	5244321.43	6263277.65		
10	5244280.36	6263291.16		
11	5244280.36	6263291.16		
12	5244280.79	6263275.73		
13	5244280.79	6263275.73		
14	5244243.11	6263258.12		
15	5244280.06	6263268.58		
16	5244280.06	6263268.58		
17	5244283.70	6263284.37		
18	5244283.70	6263284.37		
19	5244286.24	6263271.81		

Спроектировано: [Подпись]		31.24.1011	
Народная Республика Беларусь, г. Минск, [Подпись]		[Подпись]	
Исполнитель:	Министерство архитектуры и строительства	Лист:	1
Масштаб:	1:1000	Лист:	1
Масштаб:	1:1000	Лист:	1
Чертеж планировки территории			
М1500			

