

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО:

Приказом Минвостокразвития России
от «___» _____ 2018 г. № _____

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЙ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «БОЛЬШОЙ
КАМЕНЬ» ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛОГО МИКРОРАЙОНА
«САДОВЫЙ»**

Основная часть

1. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значений

Настоящий проект планировки территории, содержащий проект межевания территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения жилого микрорайона «Садовый» предусматривает размещение объектов капитального строительства местного значения. Объекты капитального строительства регионального и федерального значения не предусмотрены.

Территория планируемого к размещению микрорайона расположена в границах городского округа Большой Камень.

Основанием для разработки данной документации по планировке территории является Приказ Минвостокразвития России от 24.07.2017 г. №199 «О подготовке документации по планировке территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения жилого микрорайона «Садовый»

2. Характеристики планируемого развития территории опережающего социально-экономического развития

Настоящая проектная документация разрабатывается с целью возведения микрорайона «Садовый» с полным обеспечением всех потребностей комфортного и безопасного проживания. Что также благополучно повлияет на близлежащие районы и территорию городского округа Большой Камень в целом.

Согласно государственному кадастру недвижимости разрабатываемая территория состоит из земельных участков с кадастровыми номерами 25:36:000000:1786(1), 25:36:000000:1786(2), 25:36:010202:2311(1), 25:36:010202:2311(2), 25:36:010202:1166, общей площадью 79484 кв.м. (7,95 га).

2.1. Характеристики необходимых объектов капитального строительства для обеспечения жизнедеятельности граждан

Согласно п. 1. настоящей проектной документации, на планируемой территории предполагается размещение объектов капитального строительства местного значения.

2.1.1. Жилищная инфраструктура

Основные требования к жилищной инфраструктуре, в частности к жилым среднеэтажным домам, изложены в приложениях 1 и 7 к договору от 10.08.2017 г. № 2017-141-5.

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ для земельных участков, расположенных в границах территорий опережающего социально-экономического развития градостроительные регламенты не устанавливаются, в виду чего требования к застройке и её характеристикам, как и зонирование, производится настоящей проектной документацией.

Территориальное зонирование и установленные в нем градостроительные регламенты, установленные правилами землепользования и застройки городского округа Большой Камень, утвержденными решением Думы городского округа ЗАТО Большой Камень от 14.01.2010 № 420, в настоящем случае носят рекомендательный характер.

Предполагается к размещению на территории проектирования среднеэтажными жилые дома со следующими характеристиками:

- этажность: 5 (среднеэтажная);
- количество: 20 секций;
- количество квартир: 600;
- площадь всех квартир: 30600 кв.м;
- площадь жилых зданий: 44600 кв.м;
- площадь застройки: 9940 кв.м (1,0 га);
- численность населения: 1318 чел;
- коэффициент застройки: 16,86 %;
- коэффициент плотности застройки: 75,65 %.

Благоустройство территории микрорайона планируется обеспечить объектами различного функционального назначения. Объекты благоустройства, их назначение и показатели представлены в таблице 1.

Таблица 1

Благоустройство территории микрорайона «Садовый»

Площадки	Показатель, м ² /100м ² общ.пл.кв.*	Расчетный показатель, м ²	Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	755,82	не менее 12 м
Для отдыха взрослого населения	0,7	214,20	не менее 10 м
Для занятий физкультурой	2,6	795,60	10-40 м
Для хозяйственных целей	2	612,00	не менее 20 м
Озеленение	22	6732,00	-
Для парковки автомобилей	<u>30</u> 25 м ² / машино- место	<u>9180,00 м²</u> 368 м/м	в соответствии с требованиями СанПиН

* Согласно п.3.6.4 Постановления Администрации Приморского края от 21.12.2016 г. № 593-па «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае».

Удельный размер территории для парковки установлен в соответствии с действующим уровнем автомобилизации населения Приморского края, из расчёта обеспечения в границах земельного участка парковочных мест:

- среднеэтажных жилых зданий - 60% от общей потребности в местах парковки, что составляет 221 парковочное место, в виду возможности большего размещения парковочных мест, проектом предусматривается 262 м/м, из них придомовые парковочные места: 201 м/м; отдельно стоящая парковочная площадка: 61 м/м.

2.1.2. Коммунальная инфраструктура

Водоснабжение.

Для обеспечения устойчивого развития территории и создания условий для комфортного проживания населения проектом предусматривается создание централизованной системы водоснабжения отвечающей ГОСТ Р

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

Расчёт водопотребления и водоотведения произведён на основании СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», учитывая климатическое районирование (II, подрайон Г), общую площадь жилых зданий 44 600 кв.м, этажность (5 этажей) и проектную численность населения микрорайона 1318 человек, норма водопотребления принята 710,21 куб.м/сут.

Для внутренних трубопроводов холодной и горячей воды применены пластмассовые трубы и фасонные изделия из полиэтилена, полипропилена, поливинилхлорида, полибутилена, металлополимерные, из стеклопластика и других пластмассовых материалов - для всех сетей водоснабжения.

Наружные сети водоснабжения микрорайона выполнены согласно СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 (с изменениями № 1, 2).

Наружные трубопроводы выполняются из пластмассовых материалов (фасонные изделия из полиэтилена, полипропилена, поливинилхлорида, полибутилена, металлополимерные). Места залегания водопроводов максимально сгруппированы (прокладывается параллельно) с иными инженерными сетями, ниже уровня промерзания грунтов. Общая протяженность наружного водопровода составляет 870 п.м. Диаметры труб рекомендовано принять 100-300 мм. Детальная проработка на стадии рабочего проектирования допускает изменение материала и диаметра труб на разных участках наружного водопровода, что не повлечёт изменение расчётных показателей водопотребления, и/или ухудшение качества водоснабжения.

Местоположение данных сетей представлено в графической части материалов по обоснованию настоящего проекта.

Противопожарные мероприятия.

Наружные противопожарные мероприятия выполнены согласно СП 8.13130.2009. «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности». Противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым, диаметр трубопроводов не может быть меньше 100 мм, что соответствует проектируемому наружному водопроводу.

Для наружного пожаротушения на водопроводных сетях предлагается установить пожарные гидранты. Расстановку пожарных гидрантов выполнить с условием, что для пожаротушения любого здания микрорайона, существует доступ не менее чем к двум гидрантам, с учетом прокладки рукавных линий длиной не более 200 метров, по дорогам с твердым покрытием. Детальная расстановка гидрантов производится на стадии рабочего проектирования.

Противопожарные мероприятия внутри объектов капитального строительства выполнены в соответствии с СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», учитывая объединение систем пожарного водопровода в зданиях с хозяйственно-бытовым, и согласно п. 6.1. табл. 1 для обеспечения нужд внутреннего пожаротушения, при этажности здания 5 этажей, предусмотрено потребление 2,5 л/с, с устройством гидранта на каждом этаже.

Водоотведение и канализация.

Для обеспечения устойчивого развития территории и создания условий для комфортного проживания населения, проектом предусматривается устройство централизованной системы водоотведения самотёчного типа, в случае невозможности такого решения, предусматриваются напорные участки сети.

Расчёт объёмов внутренних канализационных стоков произведён согласно п. 18 СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», и поверхностных стоков п. 2 СНиП 2.04.03-85 «Канализация.

Наружные сети и сооружения (с Изменением № 1)». В результате норма объёма водоотведения - 966,27 куб.м/сут.

Канализация внутри объектов капитального строительства выполнена согласно СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий». Отвод сточных вод предусмотрен по закрытым самотечным трубопроводам, материал которых принят – полиэтилен. Приняты трубопроводы диаметром 100 мм для стояков и подводов к санитарно-техническое приспособлениям для удаления продуктов дефекации и мочеиспускания (унитаз), и 50 мм для подводов к остальному санитарно-техническому оборудованию.

Наружные сети канализации и водоотведения выполнены согласно СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения (с Изменением № 1)» Наружные трубопроводы выполнить из пластмассовых материалов (фасонные изделия из полиэтилена, полипропилена, поливинилхлорида, полибутилена, металлополимерные). Места залегания водопроводов максимально сгруппированы (прокладывается параллельно) с иными инженерными сетями. Общая протяженность наружного трубопровода канализации и водоотведения составляет 930 п.м. Диаметры труб рекомендовано принять 100-300 мм. Детальная проработка на стадии рабочего проектирования допускает изменение материала и диаметра труб на разных участках наружного трубопровода канализации и водоотведения, что не повлечёт изменение расчётных показателей водоотведения.

Местоположение данных сетей представлено в графической части материалов по обоснованию настоящего проекта.

Теплоснабжение.

Проектом предусматривается создание централизованной системы теплоснабжения, с подключением к проектному тепловому узлу, для обеспечения нормативных параметров микроклимата, отвечающих требованиям ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

Расчёт потребления тепловой энергии, на нужды микрорайона «Садовый», произведён согласно СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003» и СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003». В результате норма объёма теплотребления (тепловая нагрузка) – 5,1 Гкал/час.

Проектируемый капитальный объект строительства – «Центральный тепловой пункт» и наружные тепловые сети выполнены согласно СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003». Центральный тепловой пункт располагается в центральной части участка работ, с максимальным приближением к магистральной линии теплоснабжения. Местоположение данного объекта представлено в графической части материалов по обоснованию настоящего проекта. Наружные тепловые сети имеют общую протяженность 795 п.м. Выполнены в основном из пластмассовых материалов (фасонные изделия из полиэтилена, полипропилена, поливинилхлорида, полибутилена, металлополимерные). Места залегания труб теплоснабжения максимально сгруппированы (прокладывается параллельно) с иными инженерными сетями. Диаметры труб рекомендовано принять 200-400 мм. Детальная проработка на стадии рабочего проектирования допускает изменение материала и диаметра труб на разных участках наружного трубопровода теплоснабжения, что не повлечёт изменение расчётных показателей теплоснабжения, и/или ухудшения качества тепло обеспечения.

Внутренняя сеть теплоснабжения, объектов капитального строительства, выполняется согласно СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003». Запроектированная сеть выполняется для трубопроводов из пластмассовых материалов (фасонные изделия из полиэтилена, полипропилена, поливинилхлорида, полибутилена, металлополимерные), диаметром от 20 мм на подводах и до 100 мм на стояках; и для конвективно-

радиационного оборудования – композитные материалы (биметаллический радиатор отопления). Детальная проработка на стадии рабочего проектирования допускает изменение материала, что не повлечёт изменение расчётных показателей теплоснабжения, и/или ухудшения качества тепло обеспечения.

Электроснабжение.

Для удовлетворения потребностей и нужд жителей, а также объектов социального и административно-делового назначения, в том числе создания безопасных условий в ночное время суток, микрорайон «Садовый» обеспечивается электроэнергией, отвечающей требованиям ГОСТ 33073-2014 «Электрическая энергия. Совместимость технических средств электромагнитная. Контроль и мониторинг качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения».

Согласно рабочей проектной документации, для обеспечения нужд микрорайона «Садовый» требуется 1,843 МВт напряжением 6 кВ.

Наружные сети электроснабжения, проектируются, в соответствии с правилами устройства электроустановок, и иных нормативно-правовых документов, перечень которых, либо главенство которых, невозможно рассмотреть в рамках настоящего проекта планировки, в виду обширности. В настоящей документации, в графической части материалов по обоснованию, отображено их точное местоположение. Общая проектная протяжённость сетей энергоснабжения составляет 745 м. При этом, для обеспечения всего микрорайона, планируется возведение 6 понижающих трансформаторных подстанций. Детальная проработка на стадии рабочего проектирования допускает изменение количества трансформаторных подстанций, типа прокладки и протяжённости, что не повлечёт изменение расчётных показателей энергоснабжения.

Внутренняя разводка сети энергоснабжения объектов капитального строительства регламентируется многочисленными нормативно-правовыми документами, опорным документом является СП 31-110-2003

«Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

2.1.3. Социальная инфраструктура.

С целью обеспечения потребностей населения необходимыми социальными услугами, проектом планировки предусматривается муниципальное дошкольное образовательное учреждение. Согласно таблице 28 Постановления Администрации Приморского края от 21.12.2016 г. № 593-па «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае», уровень обеспеченности мест на 1 тыс. человек принято: Б – 80 мест. Следовательно, на проектное количество жителей 1318 человек требуется 120 мест.

Проектом планировки к размещению предложено:

Детское дошкольное учреждение:

- количество: 1 объект;
- этажность: 3 этажа;
- вместимость: 120 мест;
- площадь земельного участка: 4559,2 кв.м;
- площадь застройки: 953 кв.м.
- полезная площадь: 2896,35 кв.м.

Обеспечение потребностей населения муниципальным общеобразовательным учреждением осуществляется за счёт микрорайона «Парковый», в котором предусматривается строительство такого учреждения на 550 мест, с учётом потребности микрорайона «Садовый» - 159 мест. Учитывается нормативная доступность:

- пешеходная доступность, в одну сторону - 10 минут (R=500м);
- транспортная доступность, в одну сторону - 10 минут (R=5000м).

Проектом предусмотрено создание сквера (0,65 га) для отдыха местных жителей, что будет способствовать привлекательности микрорайона.

Размещение иных объектов социального обслуживания на территории проектируемого участка проектом не предусмотрено.

2.1.4. Транспортная инфраструктура.

Для обеспечения транспортной и пешеходной доступности объектов микрорайона, а также доступности ближайших микрорайонов. И развития территории городского округа Большой Камень в целом. Проектом предусмотрено устройство асфальтированной улично-дорожной сети общей протяжённостью 2100 м, общая площадь асфальтирования составит 11560 кв.м. Детальная проработка на стадии рабочего проектирования допускает изменение количества и длин проездов / проходов, без негативных последствий для жителей и коммунальных служб. Точное местоположение улично-дорожной сети представлено в графической части материалов по обоснованию настоящего проекта.

Неотъемлемой частью транспортной инфраструктуры являются парковочные места, для хранения личного автотранспорта жильцов микрорайона и комфортной эксплуатации объектов социального обслуживания, в том числе.

Проектом предусмотрены:

- придомовые парковочные места: 201 м/м;
- отдельно стоящая парковочная площадка: 61 м/м.

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из тротуарной плитки шириной 1,5 м, с бордюрным камнем.

В соответствии с СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения (МГН) по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Эти пути стыкуются с внешними по отношению к участку транспортными и пешеходными коммуникациями, специализированными парковочными местами, остановками общественного транспорта.

Система средств информационной поддержки обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время (в течение суток) эксплуатации учреждения или предприятия в соответствии с ГОСТ Р 51256-2011 «Технические средства организации дорожного движения. Разметка дорожная. Классификация. Технические требования» и ГОСТ Р 52875-2007 «Указатели тактильные наземные для инвалидов по зрению. Технические требования».

2.1.5. Объекты производственного, общественно-делового и иного назначения

Под понятием объекты «иного назначения» подразумеваются любые иные объекты капитального строительства или зоны, любого иного назначения, которые ранее в пунктах 2.1. не были перечислены. Таковые объекты или зоны не предусматриваются в настоящем проекте планировке, так как, потребности в таковых, не были заявлены ни одной из заинтересованных сторон.

Потребность микрорайона «Садовый» в объектах капитального строительства производственного назначения отсутствует.

В пределах разрабатываемой территории планируется объект предпринимательской деятельности (торговый павильон), со следующими характеристиками:

- количество: 1 объект;
- этажность: 3 этажа;
- площадь земельного участка: 2729,98 кв.м;
- площадь застройки: 523 кв.м.
- полезная площадь: 1500 кв.м.

2.2. Зонирование территории

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ для земельных участков, расположенных в границах территорий опережающего социально-экономического развития градостроительные регламенты не

распространяются. В связи с чем, действие территориальных зон, установленных действующими правилами землепользования и застройки городского округа Большой Камень (утвержденные решением Думы городского округа ЗАТО Большой Камень от 14.01.2010 № 420) и на которых расположена планируемая территория, не распространяется на земельные участки, необходимые для размещения жилого микрорайона.

Таким образом, а также принимая во внимание п. 3 ст. 42 и п. 5 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящей документацией по планировке территории в границах проектирования устанавливаются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

- Зона размещения объектов детского дошкольного образования;
- Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- Зона размещения объектов транспорта;
- Зона размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;
- Зона размещения объектов торговли и бытового обслуживания;
- Зона размещения объектов рекреации.

Виды разрешённого использования для земельных участков в границах разработки проекта планировки, устанавливаются с учетом зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, в которой такой участок образуется, и на основании приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

2.2.1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Предназначена для размещения среднеэтажных жилых домов высотой не более 8 этажей, что соответствует проектным решениям – 5 этажей. Вид разрешённого использования: среднеэтажная жилая застройка (код 2.5).

- площадь: 58952 кв.м;
- количество ОКС: 20 секций;
- этажность: 5 (среднеэтажная);
- площадь застройки: 9940 кв.м;
- полезная площадь: 44600 кв.м;
- коэффициент застройки: 16,86 %;
- коэффициент плотности застройки: 75,65 %.
- численность населения: 1318 чел;
- плотность населения: 224 чел/га.

2.2.2. Зона размещения объектов детского дошкольного образования

Предназначена для размещения детского дошкольного учреждения. Вид разрешённого использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1).

- площадь: 4559,2 кв.м;
- количество ОКС: 1 объект;
- этажность: 3 этажа;
- площадь проектируемой территории: 4559,2 кв.м;
- площадь застройки: 953 кв.м;
- полезная площадь: 2896,35 кв.м.
- вместимость: 120 мест;
- коэффициент застройки: 20,9 %;
- коэффициент плотности застройки: 63,52 %.

2.2.3. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

Предназначена для размещения объекта коммунального назначения «Центральный тепловой пункт». Вид разрешённого использования: коммунальное обслуживание (код 3.1)

- площадь 1486,63 кв.м.

Плотность и параметры застройки для данной зоны настоящей документацией не устанавливаются.

2.2.4. Зона размещения объектов транспорта

Предназначена для размещения автомобильного транспорта на временное хранение. Вид разрешённого использования: обслуживание автотранспорта (код 4.9).

- площадь: 4206,03 кв.м.

Плотность и параметры застройки для данной зоны настоящей документацией не устанавливаются.

2.2.5. Зона размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры

Зона устанавливается в границах устанавливаемых красных линий. Предназначена для размещения объектов транспорта и инженерной инфраструктуры. Вид разрешённого использования: автомобильный транспорт (код 7.2); коммунальное обслуживание (код 3.1).

- площадь: 7656,27 кв.м.

Плотность и параметры застройки для данной зоны настоящей документацией не устанавливаются.

2.2.6. Зона размещения объектов торговли и бытового обслуживания

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования комплексов зданий и сооружений ориентированных на удовлетворение потребностей населения в товарах и услугах. Вида разрешённого использования: предпринимательство (код 4.0)

- площадь: 2729,98 кв.м;

- количество ОКС: 1 объект;
- этажность: 3 этажа;
- площадь проектируемой территории: 2729,98 кв.м;
- площадь застройки: 523 кв.м;
- полезная площадь: 1500 кв.м;
- коэффициент застройки: 19,1 %;
- коэффициент плотности застройки: 54,9 %.

2.2.7. Зона размещения объектов рекреации

Зона для организации сквера. Вида разрешённого использования: отдых (рекреация) (код 5.0);

- площадь: 6513,38 кв.м;

Плотность и параметры застройки для данной зоны настоящей документацией не устанавливаются.

2.3. Сведения о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов капитального строительства, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунального, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Большой Камень, проектируемый участок находится в территориальной зоне Ж 2 - Е (зона многоквартирных домов до 5 этажей) и зоне Ц - 1 (зона общественной и коммерческой активности центра города, выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов делового, финансового, административного и культурного назначения, общественного питания, коммунально-бытового обслуживания

общегородского значения, а так же отдельных объектов жилого назначения). Учитывая п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, градостроительные регламенты не устанавливаются для территорий опережающего социально-экономического развития. В связи с чем, проектные решения жилых домов и окружающей инфраструктуры микрорайона «Садовый» полностью соответствуют требованиям нормативно-правовой документации, и в мероприятиях по сохранению территориальных зон нет необходимости.

В границах проектируемой территории объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории отсутствуют, в связи с чем режим использования и/или мероприятия по сохранению таковых земель проектом не предусмотрены. Отсутствие таковых объектов и территорий подтверждено письмами, являющимися приложениями к материалам по обоснованию настоящего проекта: № 65-03-17/2213 от 01.11.2017 г. Инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края; № 7-12/37/7152 от 25.10.2017 г. Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Приморского края; № 03/16-1496 от 27.09.2017 г. Администрации городского округа Большой Камень; № 41-01-01/2541 от 11.10.2017 Департамента по охране, контролю и урегулированию использования объектов животного мира Приморского края.

Руководствуясь требованиями технических регламентов, в проектной документации учтены охранные зоны существующих объектов коммунальной инфраструктуры.

3. Положение об очередности планируемого развития территории опережающего социально-экономического развития.

3.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Проектирование объектов жилищного и общественно-делового фонда происходит в 1, 2, 3 и 6 этапе (4 этапа). Так как проектируемая территория рассматривается в целях размещения жилого микрорайона, то этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов производственного и иного назначения данным проектом не предусмотрены. В виду отсутствия на планируемой территории существующих объектов жилищного и общественно-делового фонда, реконструкция таких объектов не предусмотрена.

3.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

Коммунальная инфраструктура, являясь совокупностью производственных и имущественных объектов, в том числе трубопроводов, линии электропередачи и иных объектов, используемых в целях электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, расположенных (полностью или частично) в границах проектируемой территории выполняется одним этапом, в составе 4 этапа (очередности).

Проектом предполагается строительство новых инженерных сетей до соответствующих строений, узлов распределения для удовлетворения нужд местных жителей.

3.3. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программу комплексного развития систем транспортной инфраструктуры.

Проектирование объектов транспортной инфраструктуры предусмотрено в составе всех 6 этапов. Участок проектирования окружён существующей улично-дорожной сетью, которая будет реконструирована, для приведения в нормативное состояние.

3.4. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программу комплексного развития систем социальной инфраструктуры.

Проектирование объектов социальной инфраструктуры предусмотрено в 1 этап, в составе 5 этапа (очерёдности). В виду отсутствия на планируемой территории существующих объектов социальной инфраструктуры, реконструкция таких объектов не предусмотрена.

4. Красные линии

Настоящим проектом красные линии не устанавливаются, но учитываются красные линии, утверждённые ранее проектом планировки территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения объектов теплоснабжения, утвержденная Приказом Минвостокразвития от 29.11.2016 № 298.

5. Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

Основные технико-экономические показатели микрорайона «Садовый»

№ п/п	Наименование показателя	Показатель	
		мера	кол.
1	2	3	4
1	Площадные характеристики		
	Площадь проектируемой территории - всего	га	7,95
1.1	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	га	
	Площадь застройки	га	1,0
	Площадь жилых зданий	кв.м	44600
	Коэффициент застройки	%	16,86
	Коэффициент плотности застройки	%	75,65
1.2	Зона размещения объектов детского дошкольного учреждения	га	0,46
	Проектируемая площадь	га	0,46
	Площадь застройки	га	0,09
	Полезная площадь	кв.м	2896,35
	Коэффициент застройки	%	20,9
	Коэффициент плотности застройки	%	63,52
1.3	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	га	0,15
1.4	Зона размещения объектов транспорта	га	0,42
1.5	Зона размещения объектов транспорта и инженерной инфраструктуры	га	0,77
1.6	Зона размещения объектов торговли и бытового обслуживания	га	0,27
1.7	Зона размещения объектов рекреации	га	0,65
2	Жилищная инфраструктура		
	Объектов капитального строительства	секция	20
	Этажность	этаж	5
	Квартир	квартира	600
	Обеспечиваемая численность населения	человек	1318
	Плотность населения	чел/га	224
3	Социальная инфраструктура		
3.1	Детское дошкольное учреждение		
	Количество объектов	шт	1

№ п/п	Наименование показателя	Показатель	
		мера	кол.
1	2	3	4
	Этажность	этаж	3
	Вместимость	мест	120
3.1	Рекреация (сквер)	-	1
4	Общественно-деловые объекты		
	Количество объектов	шт	1
	Этажность	этаж	3
5	Транспортная инфраструктура		
	Протяженность	м	2100
	Площадь асфальтирования	кв.м	11560
	Парковочных мест	м/м	262
6	Инженерное обустройство		
6.1	Водоснабжение	куб.м/сут	710,21
	Протяжённость наруж. сетей	п.м	870
6.2	Водоотведение	куб.м/сут	966,27
	Протяжённость наруж. сетей	п.м	930
6.3	Теплоснабжение	Гкал/час	5,1
	Протяжённость наруж. сетей	п.м	795
	Тепловой узел («Центральный тепловой пункт»)	-	1
6.4	Электроснабжение	МВт	1,843
	Протяжённость наруж. сетей	п.м	745
	Трансформаторные подстанции	шт	6

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Сведения об исходных земельных участках

Сведения об исходных земельных участках представлены в таблице № 1.

Таблица № 1

Кадастровый номер исходного ЗУ	Площадь (кв.м)	Существующий вид разрешенного использования	Вид права	Правообладатель
25:36:000000:1786	21 430	Учреждения административного, делового и финансового назначения; здание административного назначения; здание бизнес-центра; здание отделения банка; предприятия бытового обслуживания; учреждения культуры и искусства; здания учебного заведения среднего профессионального образования; здания учебного заведения высшего профессионального образования; здания суда; здания для размещения правоохранительных органов; здание театра; концертный зал; дом культуры; дворец культуры; клуб; кинотеатр; киноконцертный зал; здание детского образовательного комплекса; музей; выставочный зал; художественная галерея; здание библиотеки; здание архива; аптека; объекты гражданской обороны;	Аренда. Срок: с 12.01.2017 г. по 27.01.2086 г.	АО «Корпорация развития Дальнего Востока» ИНН: 7723356562
			Аренда (Субаренда). Срок: с 21.03.2017 г. по 26.01.2086 г.	ООО «Судостроительный комплекс «Звезда» ИНН:2503032517

		объекты технического обеспечения; техно-торговый центр; благоустройство территории; здание хим.чистки; площадки размещения контейнеров для сбора твёрдых бытовых отходов; рекламная конструкция.		
25:36:010202:2311	40 570	Многоквартирный жилой дом; учреждение дошкольного воспитания; детский сад; аптека; общежитие; библиотека; здание административного назначения; здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка; объекты гражданской обороны; объекты технического обеспечения; благоустройство придомовой территории; площадки размещения контейнеров для сбора твёрдых бытовых отходов; рекламная конструкция.	Аренда. Срок: не определён.	АО «Корпорация развития Дальнего Востока» ИНН: 7723356562
			Аренда (Субаренда). Срок: с 21.03.2017 г. по 26.01.2086 г.	ООО «Судостроительный комплекс «Звезда» ИНН:2503032517
25:36:010202:1166	17 484	Размещение временного городка строителей для строительства верфи «Звезда – DSME»	Аренда. Срок: 14.08.2017 г. по 27.01.2086г.	АО «Корпорация развития Дальнего Востока» ИНН: 7723356562
			Аренда (Субаренда). Срок: с 30.08.2017 г. по 27.01.2086 г.	ООО «Судостроительный комплекс «Звезда» ИНН:2503032517

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Образование земельных участков в границах проектируемой территории произведено в соответствии с зонами планируемого размещения объектов капитального строительства, устанавливаемыми проектом планировки территории, содержащий проект межевания территории, опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения жилого микрорайона «Садовый»

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков представлены в таблице № 2.

Таблица №2

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м ²
1.	25:36:010202:3У1	4 206
2.	25:36:000000:1786:3У1	2 730
3.	25:36:000000:1786:3У2	11 275
4.	25:36:000000:1786:3У3	6 510
5.	25:36:000000:1786:3У4	915
6.	25:36:010202:3У2	1 486
7.	25:36:010202:3У3	4 559
8.	25:36:010202:3У4	6 711
9.	25:36:010202:3У5	41 092

Образование земельных участков с условными номерами 25:36:000000:1786:3У1, 25:36:000000:1786:3У2, 25:36:000000:1786:3У3, 25:36:000000:1786:3У4 предусматривается путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 25:36:000000:1786, находящегося в аренде АО «КРДВ» и субаренде ООО «ССК «Звезда».

Образование земельных участков с условными номерами 25:36:010202:3У1, 25:36:010202:3У2, 25:36:010202:3У3, 25:36:010202:3У4, 25:36:010202:3У5 предусматривается путем перераспределения исходных земельных участков с кадастровыми номерами 25:36:010202:2311 и 25:36:010202:1166, находящихся в аренде АО «КРДВ» и субаренде ООО «ССК «Звезда».

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Данным проектом предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования:

- образуемый земельный участок с условным номером 25:36:010202:ЗУ1 с планируемым видом разрешенного использования: обслуживание автотранспорта, размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных;

- земельные участки с условными номерами 25:36:000000:1786:ЗУ4 и 25:36:010202:ЗУ4, с планируемым видом разрешенного использования: автомобильный транспорт и коммунальное обслуживание;

- земельный участок с условным номером 25:36:000000:1786:ЗУ3 с планируемым видом разрешенного использования: отдых (рекреация), обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.

Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд Проектом не предусмотрено. Границы зон действия публичных сервитутов не устанавливаются.

4. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Согласно п. 5 ст. 26 Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории опережающего социально-экономического развития.

Проектом планировки территории для размещения жилого микрорайона «Садовый» определены следующие зоны размещения планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- Зона размещения объектов детского дошкольного образования;
- Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- Зона размещения объектов транспорта;
- Зона размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;
- Зона размещения объектов торговли и бытового обслуживания
- Зона размещения объектов рекреации.

Учитывая, что согласно ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты для территорий опережающего социально-экономического развития не устанавливаются, при выполнении межевых и кадастровых работ виды разрешенного использования для указанных зон устанавливаются в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков».

Таким образом, для земельных участков, расположенных в границах планировки территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования, представленные в таблице № 3.

Виды и описание разрешенного использования образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Описание вида разрешенного использования образуемого земельного участка	Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка
1.	25:36:010202:3У1	Обслуживание автотранспорта.	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных.	4.9
2.	25:36:000000:1786:3У1	Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.	4.0
3.	25:36:000000:1786:3У2	Среднеэтажная жилая застройка.	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и	2.5

			<p>озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно- пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	
4.	25:36:000000:1786:3УЗ	Отдых (рекреация).	<p>Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего</p>	5.0

			пользования, а также обустройство мест отдыха в них.	
5.	25:36:000000:1786:3У4	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества и т.д.	3.1
		Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства	7.2

			мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
6.	25:36:010202:3У2	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества и т.д.	3.1
7.	25:36:010202:3У3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
8.	25:36:010202:3У4	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения	3.1

			<p>физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества и т.д.</p>	
		<p>Автомобильный транспорт</p>	<p>Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту</p>	<p>7.2</p>

9.	25:36:010202:3У5	Среднеэтажная жилая застройка	<p>Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	2.5
----	------------------	-------------------------------	---	-----

5. Координаты поворотных точек образуемых земельных участков в системе координат МСК-25

Таблица 4. 25:36:010201:3У1

Номер п/п	Номер точки контура	Координаты	
		X	Y
1	1	358995.69	2187304.68
2	2	359001.92	2187354.30
3	3	359008.21	2187376.65
4	4	359029.49	2187345.48
5	5	359047.23	2187319.39
6	6	359063.37	2187297.57
7	7	359010.21	2187258.71
8	8	358993.58	2187287.85
9	1	358995.69	2187304.68

Таблица 5. 25:36:000000:1786:3У1

Номер п/п	Номер точки контура	Координаты	
		X	Y
1	9	358962.04	2186967.28
2	10	358938.95	2187058.61
3	11	358896.37	2187019.31
4	12	358908.76	2187006.88
5	13	358956.72	2186962.39
6	14	358962.93	2186964.18
7	9	358962.04	2186967.28

Таблица 6. 25:36:000000:1786:3У2

Номер п/п	Номер точки контура	Координаты	
		X	Y
1	15	358864.46	2187235.52
2	16	358838.43	2187223.82
3	17	358851.59	2187192.33
4	18	358816.32	2187175.97
5	19	358884.59	2187031.11
6	20	358889.23	2187026.46
7	21	358936.52	2187068.27
8	22	358934.90	2187073.05
9	15	358864.46	2187235.52

Таблица 7. 25:36:000000:1786:3У3

Номер п/п	Номер точки контура	Координаты	
		X	Y
1	23	358984.44	2186889.56
2	24	358962.93	2186964.18
3	25	358956.72	2186962.39
4	26	358921.13	2186842.41
5	27	358973.84	2186777.31
6	23	358984.44	2186889.56

Таблица 8. 25:36:010201:3У2

Номер п/п	Номер точки контура	Координаты	
		X	Y
1	28	358871.55	2187288.69
2	29	358898.34	2187300.54
3	30	358918.59	2187254.22
4	31	358891.87	2187242.08
5	28	358871.55	2187288.69

Таблица 9. 25:36:010201:3У3

Номер п/п	Номер точки контура	Координаты	
		X	Y
1	32	358961.15	2187307.15
2	33	358971.76	2187383.37
3	34	358963.27	2187395.75
4	35	358920.53	2187401.59
5	36	358911.02	2187327.80
6	37	358916.06	2187312.84
7	32	358961.15	2187307.15

Таблица 10. 25:36:010201:3У4

Номер п/п	Номер точки контура	Координаты	
		X	Y
1	38	358968.85	2187084.98
2	39	358958.91	2187088.48
3	40	358851.69	2187334.17
4	41	358802.44	2187369.94
5	42	358854.27	2187550.24
6	43	358843.36	2187591.20
7	44	358841.22	2187592.78
8	45	358837.72	2187595.51
9	46	358835.37	2187595.74
10	47	358840.10	2187566.97
11	48	358841.15	2187555.72
12	49	358840.97	2187544.33

13	50	358840.54	2187537.67
14	51	358838.54	2187526.36
15	52	358833.19	2187506.34
16	53	358827.07	2187487.36
17	54	358819.65	2187463.89
18	55	358811.63	2187436.05
19	56	358806.28	2187419.91
20	57	358801.21	2187401.94
21	58	358792.91	2187379.34
22	59	358804.19	2187360.84
23	60	358854.46	2187284.63
24	61	358868.93	2187265.00
25	62	358920.97	2187157.11
26	63	358955.99	2187052.41
27	38	358968.85	2187084.98
1	64	358969.78	2187087.34
2	65	358971.51	2187091.71
3	66	358976.70	2187132.82
4	64	358969.78	2187087.34

Таблица 11. 25:36:010201:3У5

Номер п/п	Номер точки контура	Координаты	
		X	Y
1	67	358802.44	2187369.94
2	68	358851.69	2187334.17
3	69	358871.54	2187288.68
4	70	358898.34	2187300.54
5	71	358918.59	2187254.22
6	72	358891.87	2187242.08
7	73	358958.91	2187088.48
8	74	358968.85	2187084.98
9	75	358969.78	2187087.34
10	76	358976.70	2187132.82
11	77	358980.36	2187161.84
12	78	358994.10	2187224.80
13	79	358998.55	2187241.21
14	80	359004.17	2187254.29
15	81	359010.21	2187258.71
16	82	358993.58	2187287.85
17	83	358995.69	2187304.68
18	84	358965.92	2187308.42
19	85	358972.15	2187358.03
20	86	358983.19	2187412.85
21	87	358953.26	2187456.17
22	88	358946.59	2187466.35
23	89	358932.83	2187487.36
24	90	358929.72	2187492.24
25	91	358914.17	2187516.65
26	92	358901.74	2187535.75
27	93	358894.63	2187546.57

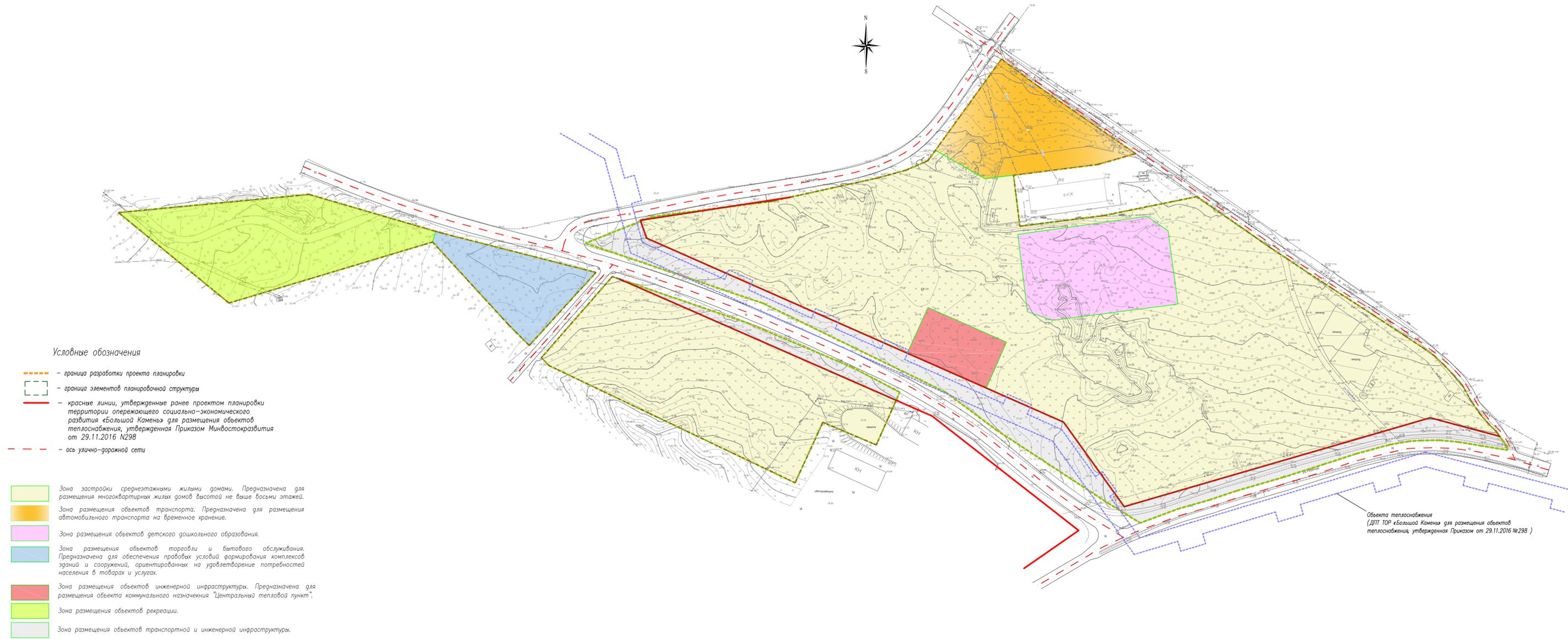
28	94	358890.43	2187552.51
29	95	358884.93	2187558.41
30	96	358879.22	2187563.89
31	97	358872.88	2187569.35
32	98	358864.61	2187573.91
33	99	358856.76	2187579.34
34	100	358850.63	2187584.59
35	101	358846.02	2187589.23
36	102	358843.36	2187591.20
37	103	358854.27	2187550.24
38	67	358802.44	2187369.94
1	104	358961.15	2187307.15
2	105	358971.76	2187383.37
3	106	358963.27	2187395.75
4	107	358920.53	2187401.59
5	108	358911.02	2187327.80
6	109	358916.06	2187312.84
7	104	358961.15	2187307.15

Таблица 12. 25:36:000000:1786:3У4

Номер п/п	Номер точки контура	Координаты	
		X	Y
1	110	358869.15	2187237.63
2	111	358864.46	2187235.52
3	112	358934.90	2187073.05
4	113	358909.41	2187148.22
5	114	358905.10	2187158.35
6	115	358883.89	2187209.29
7	110	358869.15	2187237.63

Проект планировки территории, содержащий проект межевания территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения жилого микрорайона «Садовый»

Чертеж планировки территории М 1:1000



						Проект планировки территории, содержащий проект межевания территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения жилого микрорайона «Садовый»		
Изм.	Кварт.	Лист	Носк.	Подпись	Дата			
Выполнил	Проверил	Данилов А.С.				Статус	Лист	Листов
ГАП	Ин. контр.	Кочергина О.М.	Ворожьев И.Н.			ППП	1	
						Чертеж планировки территории М 1:1000		
						ООО ДПИ «ВостокпроектВерд»		

