

**Документация по внесению изменений
в документацию по планировке территории опережающего
социально-экономического развития «Большой Камень»
для размещения жилого микрорайона «Солнечный»**

Основная часть

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

Настоящая документация по внесению изменений в документацию по планировке территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения жилого микрорайона «Солнечный» (утверждена Приказом Минвостокразвития от 17.01.2018 № 5) подготовлена на основании распоряжения Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики (Минвостокразвития России) от 29.06.2020 г. № 95-р.

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

Основанием для разработки данной документации по планировке территории является распоряжение Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики (Минвостокразвития России) от 29.06.2020 г. № 95-р «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения жилого микрорайона «Солнечный».

2. Характеристики планируемого развития территории опережающего социально-экономического развития

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

Территория разработки проекта планировки включает в себя земельные участки с кадастровыми номерами 25:36:010201:16331 и 25:36:010201:16344 и

неразграниченные земли. Общая площадь территории составляет 89 388 кв.м. (8,94 га)

2.1. Характеристики необходимых объектов капитального строительства для обеспечения жизнедеятельности граждан

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

2.1.1. Жилая застройка

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 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 (с изменениями, утвержденными решением Думы городского округа ЗАТО Большой Камень. от 30.04.2020 г. № 295), в этом случае носят рекомендательный характер.

На момент обследования территории, объект градостроительного развития свободен от застройки. Объекты капитального строительства отсутствуют.

Таблица 1. Жилой фонд

№	Жилые дома	Кол-во домов	Количество квартир				Площадь квартир, кв.м	Площадь жилого здания, кв.м.	Площадь застройки, кв.м	Численность
			1-ком.	2-ком.	3-ком.	Итого				
1	Жилой дом	1	24	60	-	84	3 942,0	6577,5	550,0	131
2	Жилой дом	1	120	45	15	180	7 723,5	12296	850,0	258
3	Жилой дом	1	1	80	-	81	3 862,9	6556	710,0	132
4	Жилой дом	1	18	36	9	63	3 009,0	4958,2	520,0	100
5	Жилой дом	1	84	-	-	84	3 121,2	5084,2	410,0	104
6	Жилой дом	1	121	59	-	180	7 498,7	12079,2	840,0	250
7	Жилой дом	1	24	60	-	84	3 942,0	6577,5	550,0	131
	Итого:		392	340	24	756	33 099,3	54128,6	4 430,0	1 106

Таблица 2. Этажность

№	Жилые дома	Количество этажей	
		Жилый	Технических
1	Жилой дом	12	2
2	Жилой дом	15	2
3	Жилой дом	12	2
4	Жилой дом	9	2
5	Жилой дом	9	2
6	Жилой дом	15	2
7	Жилой дом	12	2

Общая площадь квартир - 33099,3 кв.м. Общая площадь жилых зданий - 54128,6 кв.м. Минимальны необходимый расчетный земельный участок для строительства домов: $10042,4 \times 0,66 + 19711 \times 0,62 + 24375,2 \times 0,59 = 33230,17$ кв.м.(3,32 га).

Благоустройство территории микрорайона планируется обеспечить объектами различного функционального назначения. Объекты благоустройства, их назначение и показатели представлены в таблице 3.

Таблица 3. Благоустройство территории микрорайона «Солнечный»*

Площадки	Показатель, кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	Нормативная площадь	Минимальный размер одной площадки, кв. м	Проектируемая площадь
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,05	679	12	965
Для отдыха взрослого населения	0,7	232	15	253
Для занятий физкультурой	2,6	861	98	934
Для хозяйственных целей	2	662	10	892
Площадки ТБО/ кол-во кон**	$((1106 \times 1,4) / 365) \times 1) / 0,75$	6 (5,65)/6		22,8/9
Озеленение	22	7282		18153
Для парковки автомобилей	$\frac{17}{25}$ кв.м/ машино-место	$\frac{5627}{225}$		430

* Согласно таблице 8 Нормативов градостроительного проектирования городского округа Большой Камень утвержденных решением Думы городского округа от 28.01.2016 г. № 392 (ред. от 28.05.2020 №299).

** Вывоз ТБО осуществляется один раз в день.

2.1.2. Коммунальная инфраструктура

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение и водоотведение объекта осуществляется согласно техническим условиям № УП-95/В от 28 января 2020 г от АО «КРДВ». Максимальный суточный объем водопотребления для микрорайона «Солнечный» составляет 450,00 м³/сут. Расходы на наружное и внутреннее пожаротушение составляет не более 58,56 л/с. Максимальный суточный объем водоотведения 450 м³/сут.

КГУП «Приморский водоканал» осуществляет мероприятия по строительству внеплощадочного водовода. Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения – существующий магистральный водовод Д=500 мм по ул. Дзержинского, с подключением в существующий колодец ВК-5-40 с установкой стальной отсекающей арматуры и обратного клапана со строительством внеплощадочного водовода до проектируемых водопроводных камер на границе земельного участка.

Застройщик осуществляет мероприятия по строительству внутреннего водопровода от проектируемых водопроводных колодцев на границе земельного участка до зданий и сооружений. Проектную документацию согласовать с КГУП «Приморский водоканал» (АО «КРДВ») до начала производства работ.

Гарантированный свободный напор - 43 м. При централизованных системах водоснабжения качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-02.

Водопровод холодной и горячей воды выполнить из чугунных труб ВЧШГ с рабочим давлением 1,6 Мпа (соединение RJ) и фасонных частей к ним, из стальных труб с внутренним и наружным полимерным антикоррозийным покрытием ГОСТ 10704-91 или из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR11 (ГОСТ18599-2001). Глубину заложения до верха труб принять не менее 2,1 м.

КГУП «Приморский водоканал» проектирует и строит за счет личных средств внеплощадочные сети водоотведения от границы земельного участка до точки подключения сетей водоотведения – существующая камера гашения напора № 3 (КГН-3) (точки подключения уточнить при проектировании). Выполняет реконструкцию КГН-3. КНС «Солнечная» будет выполнена за границами территории размещения микрорайона в рамках отдельного проекта силами КГУП «Приморский водоканал». Месторасположение КНС уточнить проектной документацией.

Застройщик проектирует и строит внутриплощадочные сети водоотведения с присоединением к проектным точкам подключения на границе земельного участка. Присоединение к системе водоотведения определить проектом. Проектную документацию согласовать с КГУП «Приморский водоканал» (АО «КРДВ») до начала производства работ.

Канализацию выполнить из чугунных труб ВЧШГ с рабочим давлением 1,0 Мпа и фасонных частей к ней (соединением RJ), хризолитцементных напорных труб с рабочим давлением не менее 1,0 Мпа и фасонных частей к ним ГОСТ 31416-2009. Глубина заложения до верха труб принята не менее 1,7 м.

Общее водоотведение: 276,5 м³/сут.

Общее хозяйственно-питьевое водопотребление: 182,5 м³/сут.

Общее горячее водоснабжение: 94,0 м³/сут.

Максимальный часовой расход – 27,1 м³/ч.

Максимальный секундный расход – 11,7 л/с.

Горячее водоснабжение от централизованной тепловой сети.

Полив территории от источников централизованного водоснабжения не предусматривается.

Согласно СП 8.13130-2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности», п. 4.1, территория жилого микрорайона «Солнечный» обеспечена противопожарным водоснабжением путём подключения к наружным централизованным кольцевым водопроводным сетям.

Требуемый расход воды для пожаротушения - 20 л/с.

Для целей пожаротушения допускается использовать естественные источники, расположенные на расстоянии не более 200 м от территории жилого микрорайона, по согласованию с органами государственной противопожарной службы.

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

Ливневая канализация

Водоотведение ливневой канализации объекта осуществляется согласно техническим условиям УП-57/Л от 12 марта 2020 г от АО «КРДВ». Разрешаемый суточный объем водоотведения ливневой канализации для микрорайона «Солнечный» составляет 280 л/сек.

Для отвода дождевых и талых вод с кровли зданий и проездов и парковок предусмотрены две системы внутренних водостоков:

- с жилой части здания;
- с проездов и парковок.

Сбор сточной воды с кровель жилых домов осуществляется водосточными воронками HL62.1 Д 100 мм (для не эксплуатируемой кровли) с электрообогревом.

Сбор сточной воды с проездов и парковок осуществляется в лотки и дождеприемные колодцы.

Секундный расход поверхностных вод, поступающих на очистные сооружения

- 266,5 л/сек.

Дождевая канализация

Для защиты территории от поверхностных ливневых и паводковых вод предусмотрена сплошная вертикальная планировка проектируемого участка.

Отвод дождевых вод с территории решается самотеком по планировочным отметкам в сторону понижения рельефа на проезды. С проездов дождевые воды собираются по уклону в сторону бордюров и сбрасываются в точечные дождеприёмники из полимербетона, усиленные стальными оцинкованными насадками и укомплектованные чугунной решёткой классом нагрузки E600 и F900. Точечный дренаж выполняет

функцию ревизионного колодца, который обеспечивает доступ к закрытым сетям канализационных труб, выполняет функцию пескоуловителя. Для отвода поверхностных вод с территорий автостоянок предусмотрен перехват лотками водоотводными полимербетонными серия ComproMax® Drive DN 200 C250, D400 E600 ЛВ–20.26.21 полимербетонный усиленный, далее по лотку вода сбрасывается в пескоуловитель ComproMax Drive ПУ-через и далее в закрытую ливневую канализацию.

Закрытая ливневая канализация выполняется из полипропиленовой трубы с двойной стенкой Pragma ID 200.

Сбор всех поверхностных стоков производится в нижней части территории строительства на которой, для самостоятельной очистки и обеззараживания ливневых сточных вод, предусматривается установка локального ливневого очистного сооружения (ЛОС). Сброс очищенных ливневых стоков производится в колодец № 222 в районе МКД № 76 по ул. Карла Маркса. Проектирование и строительство внутриплощадочных, внеплощадочных сетей и объектов ливневой канализации выполняется застройщиком за счет личных средств. Разработанный проект согласовать с администрацией городского округа Большой Камень. Санитарно-защитная зона ЛОС закрытого типа составит 50 м.

Теплоснабжение

Согласно техническим условиям № ТУ-22/Т от 23.12.2019 норма объёма теплопотребления (тепловая нагрузка) должна составлять не более 5,8 Гкал/час (в том числе отопление 3,05 Гкал/час и ГВС 2,75 Гкал/час).

Источником теплоснабжения жилого микрорайона "Солнечный" расположенного в г. Большой Камень является существующая котельная. Точка подключения – проектируемый центральный тепловой пункт «Солнечный».

Мероприятия выполняемые МУП «Горхоз»:

- реконструкция котельной №1 (увеличение мощности до 35 Гкал/час);

- проектирование и выполнение работ по «Строительству центрального теплового пункта микрорайона «Солнечный» в г. Большой Камень».

Необходимость выполнения монтажных работ «Опуск под землю трубопровода и переукладка компенсатора тепловой сети 1-ого контура, проходящего по зоне застройки микрорайона «Солнечный» отсутствует, т.к. объекты микрорайона не затрагивают данную сеть и размещены с учетом сохранения ее текущего состояния.

Застройщик производит проектные и монтажные работы по строительству сети теплоснабжения до точки подключения за счет личных средств. Строительство и монтаж должны вестись под техническим надзором теплоснабжающей организации.

Тип прокладки трубопроводов от точки подключения до вводов в здания – в непроходном железобетонном канале с гидроизоляцией.

Трубопроводы тепловой сети приняты из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91, марка стали Ст 10 по ГОСТ 1050-88.

Все трубопроводы изолируются гидрофобизированными минераловатными цилиндрами навивными марки ROCKWOOL 100, покровный слой – фольга алюминиевая армированная (или аналог).

Для наружных поверхностей строительных конструкций перекрытий камер и монолитных каналов предусматривается гидрозащитная изоляция оклеечная (2 слоя гидроизола по битумной мастике).

Ввод в здание трубопроводов тепловой сети выполнен через стальные гильзы. В целях герметизации зазор между трубопроводом и гильзой заполняется гидроизолирующей пастообразной массой марки STORAQ 2100.

Спуск теплоносителя из трубопроводов участка тепловой сети от проектируемых камер УТ (подключения) до ввода в здание осуществляется через дренажный узел в УТ дренажная. Выпуск воздуха из данного участка тепловой сети выполняется через воздушники, расположенные в тепловой камере УТ (подключения).

Компенсация температурных удлинений трубопровода осуществляется за счет углов поворота теплотрассы (самокомпенсации) и установки П – образных компенсаторов.

Схема присоединения систем отопления зданий – независимая.

Схема присоединения систем вентиляции зданий – независимая.

Схема присоединения систем ГВС зданий – закрытая.

Максимальная тепловая нагрузка на системы отопления и вентиляции зданий – 2430 кВт (2,09 Гкал/час);

Максимальная тепловая нагрузка на системы ГВС зданий – 2880 кВт (2,476 Гкал/час);

Общая максимальная тепловая нагрузка на микрорайон "Солнечный" – 5310 кВт (4,566 Гкал/час).

Температурный график теплоносителя в контуре водяного отопления и вентиляции зданий – 85/60°C.

Температурный график: 1 контур 130-70°C, 2 контур отопление – 90-65 С, 2 контур ГВС 65-5°C.

Электроснабжение

Электрификация объектов осуществляется согласно ТУ-120/Э от 27 марта 2020 г, выданных АО «КРДВ». Максимальная мощность энергопринимающих устройств для жилых домов составляет 1480,61 кВт.

Мероприятия, выполняемые АО «ДРСК»:

- реконструкция ПС 110/6 кВ Топаз с заменой силового трансформатора Т2 мощностью 10 МВА на силовой трансформатор мощностью не менее 16 МВА, оснащенный устройством РПН;

- предусмотреть установку в линейных ячейках 6 Кв № 14,18 ПС 110/6 кВ Топаз трансформаторов тока с расчетным коэффициентом трансформации, соответствующим заявленной нагрузке. Класс точности

вторичной обмотки трансформаторов тока для учета в измерений принять не ниже 0,5 для устройств релейной защиты и автоматики 10 р;

- строительство двух ЛЭП 6 кВ кабелем ААБ не менее 3х120 мм² ориентировочной длиной 2,2 км каждая от линейных ячеек 6 кВ № 14 и № 18 ПС 110/35/6 кВ Топаз до двух проектируемых ТП 6/0,4 кВ (протяжённость, марку и сечение кабеля уточнить при проектировании);

- в местах пересечения КЛ 6 кВ с автодорогами, при необходимости, предусмотреть строительство проектируемых КЛЭП 6 кВ методом горизонтально направленного бурения, общей протяженностью порядка 120 м;

- строительство на границе участка ТП 6/0,4 кВ с двумя силовыми трансформаторами мощностью не менее 1250 мВА каждый;

- строительство на границе участка ТП 6/0,4 кВ с двумя силовыми трансформаторами мощностью не менее 630 мВА каждый.

Мероприятия застройщика:

- монтаж ЛЭП 0,4 кВ от точек подключения до вводно-распределительных устройств зданий в соответствии с действующими нормативно-техническими документами и требования безопасности.

В проектируемых строениях следует предусматривать установку счетчиков для учета потребляемой электроэнергии.

- напряжение сети $U=380/220$ В;

- частота $f=50$ Гц;

- кол-во квартир 756

- расчетная мощность ВРУ Дом №1: $P_p=193,7$ кВт, $I_p=335$ А;

- расчетная мощность ВРУ Дом №2: $P_p=305,2$ кВт, $I_p=524$ А;

- расчетная мощность ВРУ Дом №3: $P_p=159,51$ кВт, $I_p=270$ А;

- расчетная мощность ВРУ Дом №4: $P_p=131,9$ кВт, $I_p=226$ А;

- расчетная мощность ВРУ Дом №5: $P_p=166,4$ кВт, $I_p=275$ А;

- расчетная мощность ВРУ Дом №6: $P_p=305,2$ кВт, $I_p=524$ А;

- расчетная мощность ВРУ Дом №7: $P_p=193,7$ кВт, $I_p=335$ А;

-расчётная мощность на наружное освещение: $P_p=25\text{кВт}$.

Общая расчетная мощность:

- $P_p=1480,61\text{кВт}$;

-годовой расход электроэнергии: $W_{\text{общ.}}=8143300\text{ кВтч}$.

Категория надежности электроснабжения электроприемников :

Жилой комплекс - II

Противопожарные устройства и охранная сигнализации - I

Распределение электроэнергии потребителям предусматривается на напряжении 380/220 В.

На территории микрорайона «Солнечный» г. Большой Камень предусматривается строительство двух трансформаторных подстанций. Мощность трансформаторов, устанавливаемых в ТП - 630кВА и 1250кВА каждый.

Размещение ТП на территории микрорайона «Солнечный» г. Большой Камень показано условно и должно быть уточнено в ходе архитектурно-строительного проектирования.

Схема сетей 0.4 кВ принята радиальной.

Сети 0.4 кВ выполняются кабелем, проложенным в траншее.

Освещение территории жилой застройки предусмотрено выполнить светильниками ЖКУ с натриевыми лампами (ДНаТ). Пункты питания (ПП) сети наружного освещения, устанавливаются у наружных стен ТП. Дистанционное управление освещением и передача данных на пульт управления осуществляется по каналу GSM-связи.

Нормируемая освещенность улиц согласно нормам – 4, 6 лк, автопарковки - 10 лк.

Сеть наружного освещения выполняется кабелем в траншее

Электробезопасность в проекте обеспечивается:

- конструкцией электроустановок, применением щитов, аппаратов в оболочках со степенью защиты IP31; P43; IP44; IP54;

- технологическими способами и средствами (номинальное напряжение, род и частота тока электроустановок, способа электроснабжения на стационарной сети);

- занулением;

- уравниванием потенциалов;

В качестве мероприятий по энергосбережению в проекте принято:

- счетчики учета электроэнергии класса 1,0;

- светильники с натриевыми лампами; применение энергосберегающей пускорегулирующей аппаратуры, системами управления и диспетчеризации.

Сети связи

Устройство сетей связи осуществляется согласно №0802/05/10344/19 от 24.12.2019 г., выданных ПАО «Ростелеком».

Подключение к городской сети связи общего пользования предусмотрено на следующее количество абонентов:

Дом №1 – 84 абонента;

Дом №2 – 180 абонентов;

Дом №3 – 81 абонент;

Дом №4 – 63 абонента;

Дом №5 – 84 абонента;

Дом №6 – 180 абонентов;

Дом №7 – 84 абонента.

Связь с городским интернет-провайдером осуществляется посредством оптического кабеля. Проектом предусматривается строительство от ближайшего существующего кабельного колодца ПАО «Ростелеком» по ул. Зеленая, к проектируемым домам трубопровода в один канал из полиэтиленовой трубы d-100 мм с установкой типовых кабельных колодцев ККС-2; строительство кабельных вводов к проектируемым домам в один канал

из полиэтиленовой трубы d-100 мм. Выполнение проектной документации выполняется силами застройщика. Проект согласовать с ПАО «Ростелеком» и Управлением градостроительства и архитектуры г. Большой Камень.

Работы по подключению к сети связи (строительство ВОЛС, разводка абонентского кабеля, приобретение и размещение оборудования) выполняет Приморский филиал ПАО «Ростелеком».

Переустриваемые инженерные сети

В связи с тем, что в границах территории проектируемого микрорайона «Солнечный» проход линия электропередач 0,4 кВ. Планируется ее переустройство из зоны застройки в границах территории. В настоящее время проект выноса согласован сетедержателем ООО «РЭС» письмом № 132 от 25.03.2020 г и готовится к исполнению.

2.1.3. Социальная инфраструктура

В таблице 4 приведены сведения о потребности в объектах системы социального обслуживания повседневного и периодического пользования.

Таблица 4 Потребность в объектах системы социального обслуживания повседневного и периодического пользования

Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная обеспеченность на 1000 жителей	Потребность
Учреждения образования		
Детские дошкольные учреждения	80 мест	88
Общеобразовательные школы	120 мест	133
Предприятия торгово-бытового обслуживания		
Магазины продовольственных товаров	100 м2 торговой площади	110
Магазины непродовольственных товаров	180 м2 торговой площади	200
Рынки	24 м2	27
Предприятия общественного питания	40 мест	44

Предприятия бытового обслуживания	2 рабочих места	3
Прачечная самообслуживания, мини-прачечная	10 кг белья в смену	11
Химчистка самообслуживания, мини-химчистка	4 кг вещей в смену	4
Учреждения культуры и искусства		
Библиотеки	4 тыс. ед. хранения 2 читательских места	4 3
Клубные помещения	50 м2	55
Клубы	80 мест	88
Учреждения здравоохранения		
Аптеки	1 объект на 20 тыс. жителей	1 объект
Поликлиники	18,1 посещений в смену	20
Спортивные сооружения		
Плоскостные сооружения	1 140 м2	1 259
Спортивные залы	180 м2 площади пола	199
Бассейны	12 м2 зеркала воды	13
Кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи		
Отделения связи	Объект IV-V группы – до 9 тыс. жителей	Объект V группы
Филиалы банков	1 операц. место на 2-3 тыс. чел.	1
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства		
Жилищно-эксплуатационные службы	1 объект на 20 тыс. жителей	1 объект
Опорный пункт охраны порядка	10 м2 нормируемой площади	18
Общественные туалеты	1 прибор	2

По представленной в таблице нормативной базе определяются минимальные расчетные показатели потребности в учреждениях социального обслуживания.

Предприятия и учреждения периодического обслуживания населения следует размещать в общественно-деловых центрах районного уровня.

В связи с тем, что конкретное размещение магазинов, предприятий общественного питания и других объектов обслуживания повседневного

пользования в настоящее время зависит от местных условий и требований заказчика, проектом определены лишь расчетные характеристики.

Строительство новых учреждений обслуживания предполагается выполнять по индивидуальным проектам. Параметры их застройки будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

Учитывая письма № 04/32 от 10.01.2020 г. и № 01/2902 от 23.03.2020 г. от администрации городского округа Большой Камень, жилой группы домов учреждениями образования планируется за счет строительства в настоящее время в радиусе доступности микрорайона «Солнечный» следующих объектов:

- школа на 600 мест расположенная на земельном участке местоположение: примерно в 7 м по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: край Приморский, городской округ Большой Камень, г. Большой Камень, ул. Академика Курчатова, д. 20;

- детский сад на 280 мест расположенный на земельном участке местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 38 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, городской округ Большой Камень, г. Большой Камень, ул. Гагарина, дом 20;

- детская поликлиника, рассчитанная на 400 посещений в смену расположенная на земельном участке местоположение: Приморский край, городской округ Большой Камень, г. Большой Камень, ул. Гагарина, д. 19.

Севернее территории размещения микрорайона «Солнечный» на расстоянии 250 метров по адресу ул. Зеленая, 3, располагаются объекты здравоохранения для взрослого населения: городская поликлиника и центральная городская больница.

Радиус пешеходной доступности дошкольных образовательных организаций составляет 10 минут (при средней скорости движения пешеходов

3,5 км/час) – 583 м. Радиус пешеходной доступности общеобразовательных организаций составляет 10 минут (при средней скорости движения пешеходов 4 км/час) – 666 м. Радиус пешеходной доступности детской и взрослой поликлиники – 1000 м. В приложениях к материалам по обоснованию настоящей документации представлена обзорная схема фактических расстояний объектов образования, подготовленная управлением архитектуры и градостроительства городского округа Большой Камень. На рисунке 2 схематично отражены радиусы доступности вышеперечисленных учреждений в соответствии с нормативными документами.

Потребности населения в указанных объектах в границах территории проекта планировки, с учётом объектов, расположенных на сопредельных территориях, удовлетворены.

В проекте предусматривается выделение зон для размещения объектов рекреации и комплексов зданий и сооружений ориентированных на удовлетворение потребностей населения в товарах и услугах. Данные объекты будут разработаны на усмотрение заказчика работ отдельной проектной документацией в последующих стадиях проектирования в том числе и сети инженерно-технического обеспечения.

Актуальной версии генерального плана городского округа Большой Камень, утвержденного решением Думы городского округа Большой Камень от 30.04.2020 года № 294 «О внесении изменений в решение Думы городского округа ЗАТО Большой Камень от 28.06.2007 № 37 «Об утверждении генерального плана городского округа ЗАТО Большой Камень, на территории жилого микрорайона «Солнечный» предусмотрено размещение объектов местного значения: объект культурно-бытового (клубного) типа, дошкольная образовательная организация, общеобразовательная организация и спортивное сооружение.

Согласно письму № 01/10552 от 17.09.2020 г. администрация городского округа Большой Камень рекомендует исключить указанные объекты из генерального плана на основании отсутствия необходимости размещения

таких объектов на рассматриваемой территории. Объект культурно-бытового (клубного) типа и спортивное сооружение размещены в близлежащих районах, а взамен предусмотренных объектов дошкольной образовательной организации и общеобразовательной организации планируется строительство иных объектов с вводом в эксплуатацию до 2021 года (школа на 600 мест, детский сад на 280 мест, детская поликлиника на 400 пос/мест) в соответствующих радиусах доступности от рассматриваемой территории и с вместимостью, которая обеспечит микрорайон "Солнечный" в полном объеме. при его корректировке в 2021 году.

Характеристики и местоположение объектов местного значения, предполагающихся в Генеральном плане к размещению в границах рассматриваемой территории микрорайона «Солнечный», при внесении изменений в Генеральный план будут скорректированы в 2021 году.

2.1.4. Транспортная инфраструктура

Для обеспечения транспортной и пешеходной доступности объектов микрорайона и развития территории городского округа Большой Камень в целом, проектом предусмотрено устройство асфальтированной улично-дорожной сети общей площадью 27996,6 кв.м.. Протяженность улично-дорожной сети 2,4 км. Точное местоположение улично-дорожной сети представлено в графической части материалов по обоснованию настоящего проекта.

В ходе подготовки документации по планировке территории была выявлена необходимость увеличения границ разработки проекта планировки для обеспечения транспортного примыкания к существующей улично-дорожной сети (автомобильная дорога «Пригородная»).

Транспортное присоединение выполняется на основании технических условий № 01/16-1565 от 13.02.2018, выданных администрацией городского округа Большой Камень.

Устройство примыкания выполняется за счет средств застройщика. По завершению производства работ будет согласовано с администрацией городского округа Большой Камень.

Неотъемлемой частью транспортной инфраструктуры являются парковочные места, для хранения личного автотранспорта жильцов микрорайона, проектом предусмотрена организация 430 м/м, в том числе 43 м/м для маломобильных групп населения.

Требования пункта 4.2.1 СП 59.13330.2012 обеспечивают минимально необходимое количество стандартных машино-мест для транспорта инвалидов и специализированных машино-мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Общее количество машино-мест для инвалидов - 10% от общего количества машино-мест на стоянке (но не менее одного места).

При предусматриваемом количестве 430 м/м, места для инвалидов составят $430 \times 0,1 = 43$ м/м

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из асфальтобетонного покрытия шириной 1,8 м, с бордюрным камнем, вдоль основных проездов. Площадь таких покрытия составит 1664,1 кв.м.

2.1.5. Объекты производственного, общественно-делового и иного назначения

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

Потребность микрорайона «Солнечный» в объектах капитального строительства производственного назначения отсутствует и к размещению на территории не планируется.

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 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 многоэтажными жилыми домами;
- Зона размещения объекта инженерной инфраструктуры;
- Зона размещения объектов торговли и бытового обслуживания;
- Зона размещения объектов рекреации;
- Зона размещения транспортной и инженерной инфраструктуры.

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 многоэтажными жилыми домами

Предназначена для размещения многоэтажных жилых домов высотой 9 этажей и выше, что соответствует проектным решениям – 9-15 жилых этажей,

а также инженерных сетей и коммуникаций. Вид разрешённого использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1).

- площадь: 58598 кв.м;
- количество ОКС: 7 объектов;
- этажность: 9-15(многоэтажная);
- площадь застройки: 4430 кв.м. (0,44 га);
- площадь квартир: 33 099,3 кв.м;
- общая площадь жилых зданий: 54128,6 кв.м;
- коэффициент застройки: 0,076;
- коэффициент плотности застройки: 0,92;
- численность населения: 1106 чел;
- плотность населения: 189 чел/га.

2.2.2. Зона размещения объекта инженерной инфраструктуры

Предназначена для размещения объекта коммунального назначения «Центральный тепловой пункт». Вид разрешённого использования: предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1).

- площадь 370 кв.м.

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

2.2.3. 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: рынки (код 4.3), магазины (4.4), бытовое обслуживание (3.3)

- площадь: 8280 кв.м;
- максимальная этажность: 4 надземных этажа;
- минимальный отступ от границ зу – 3 метра;

- максимальный процент застройки: 75;
- минимальный процент озеленения: не устанавливается.

2.2.4 Зона размещения объектов рекреации

Предназначена для устройства объектов рекреации. Вид разрешённого использования: отдых. Рекреация (код 5.0).

- площадь 20452 кв.м.

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

2.2.5 Зона размещения транспортной и инженерной инфраструктуры

Предназначена для размещения локальных очистных сооружений и устройства примыкания микрорайона к а/д «Пригородная». Вид разрешённого использования: предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1), улично-дорожная сеть (код 12.0.1).

- площадь 1688 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 застройки городского округа Большой Камень, территория находится большей частью в территориальной зоне Ж 3 (Зона жилой застройки смешанной этажности) с видом использования «размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше», частично попадает в зону Т 3 (Зона объектов автомобильного транспорта). Учитывая

п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, градостроительные регламенты не устанавливаются для территорий опережающего социально-экономического развития.

Территория земельного участка микрорайона частично находится в охранной зоне переустраиваемой линии электропередач 0,4 кВ и существующей теплотрассы (Ст 630). Точное местоположение данных охранных зон отображена в графической части материалов по обоснованию настоящего проекта.

На территории отсутствуют водные объекты.

Согласно письму № 65-03-17/1271 от 18.03.2020 г. Инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края на испрашиваемой территории объекты культурного значения отсутствуют. Руководствуясь п. 4 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ, в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Участок изысканий находится в границах земель городских поселений.

Согласно письмам: №05-12-53/7812 от 22.03.2018 г. Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации на территории отсутствуют ООПТ федерального значения, №37-05-50/1901 от 17.03.2020 г. Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Приморского края на территории отсутствуют ООПТ регионального значения, № 03/16-2054 от 04.12.2017 г. администрации городского округа Большой Камень на территории отсутствуют ООПТ местного значения.

Согласно письму Министерства лесного хозяйства и охраны объектов животного мира Приморского края №38/4563 от 20.07.2020 г. рассматриваемые земельные участки не располагаются на территориях государственных природных заказников и природных парков регионального значения.

В связи с тем, что территория изысканий не попадает в границы особо охраняемых территорий и территорий с особым режимом использования земель в границах охранных зон и зон регулирования застройки объектов культурного наследия, особые рекомендации по проведению строительных работ на данной территории не требуются.

Наличие источников биологической угрозы. Информация предоставлена КГБУ «Краевая ветеринарная противозoonотическая служба» (АИ-120 от 17.03.2020 г). Согласно полученным сведениям заболевания животных сибирской язвой в районе работ не регистрировались. Сведений о действующих или закрытых скотомогильниках и биотермических ямах также не имеется. При проведении строительных работ, в случае нахождения древнего захоронения костных останков животных для оценки степени их биологической безопасности рекомендуется взаимодействие с ФКУЗ Иркутский научно-исследовательским противочумным институтом Сибири и Дальнего Востока Роспотребнадзора (г. Иркутск).

Согласно данным, представленным в генеральном плане городского округа Большой Камень, проектируемая территория подвержена химическому заражению. Также территория частично расположена в санитарно-защитной зоне кладбища. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 СЗЗ Кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью от 20 до 40 га (КЛАСС II) составляет 500 м. СЗЗ Автовокзала составляет 300 м и попадает в территорию застройки жилыми домами.

Согласно письму № 01/10553 от 17.09.2020 г. администрация городского округа Большой Камень предусмотрено сокращение существующих зон с особыми условиями использования территории – Санитарно-защитная зона

предприятий, сооружений и иных объектов и Санитарный разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки в целях возможности размещения многоквартирных жилых домов микрорайона «Солнечный». Данное мероприятие будет выполнено в рамках действующего законодательства Российской Федерации до начала строительства жилых домов.

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

Проектом предусматривается поэтапное строительство микрорайона «Солнечный». Схематичное разделение на этапы представлено в графической части материалов по обоснованию настоящей документации.

1 этап – выполнение мероприятий по сокращению существующих зон с особыми условиями использования территории (Письмо № 01/10553 от 17.09.2020 г. администрации городского округа Большой Камень).

2 этап – проектирование и строительство жилых домов, ЦТП, лос.

3 этап – проектирование и строительство объектов торговли и бытового обслуживания.

4 этап – проектирование и строительство объектов рекреации.

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.

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 на всех этапах строительства микрорайона для возможности ввода в эксплуатацию всех проектируемых объектов.

Ввод в эксплуатацию микрорайона «Солнечный» необходимо выполнить не раньше ввода в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры для нужд микрорайона. Согласно письму № 01/2902 от 23.03.2020 г. от администрации городского округа Большой Камень ввод в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры запланирован до 2021 года.

Проектирование объектов транспортной инфраструктуры предусмотрено в составе всех этапов.

В виду отсутствия на планируемой территории существующих объектов социальной инфраструктуры, реконструкция таких объектов не предусмотрена.

4. Красные линии

На проектируемой территории, существующие красные линии отсутствуют. Настоящей документацией красные линии не устанавливаются.

Вблизи южной границы участка проектирования разработана документация по планировке территории для размещения автомобильной дороги «Объездная», утвержденная приказом Минвостокразвития России от 29 ноября 2016 года № 297. Красные линии данного линейного объекта в границы настоящей документации не попадают.

5. Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели приведены в таблице 5.

Таблица 5

Основные технико-экономические показатели микрорайона «Солнечный»

№ п/п	Наименование показатели	Показатель	
		мера	кол.
1	2	3	4
1	Площадные характеристики		
	Площадь проектируемой территории - всего	га	8,94
1.1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	га	5,86
	Площадь застройки	кв.м	4430
	Площадь квартир	кв.м	33099,3
	Общая площадь жилых зданий	кв.м	54128,6
	Коэффициент застройки	-	0,076
	Коэффициент плотности застройки	-	0,92
	Плотность населения	чел/га	189
1.2	Зона размещения объекта инженерной инфраструктуры	га	0,037
1.3	Зона размещения объектов торговли и бытового обслуживания	га	0,82
	Макс. этажность	эт	4
	Мин. отступ от границ ЗУ	м	3
	Макс. процент застройки	%	75
	Мин. процент озеленения	%	-
1.4	Зона размещения объектов рекреации	га	2,04
1.5	Зона размещения транспортной и инженерной инфраструктуры	га	0,17
2	Жилая застройка		
	Объектов капитального строительства	-	7
	Этажность	этаж	9-15
	Квартир	квартира	756
	Обеспечиваемая численность населения	человек	1106
3	Транспортная инфраструктура		
	Протяженность	км	2,4
	Площадь асфальтирования	кв.м	27996,6
	Парковочных мест	м/м	430

№ п/п	Наименование показатели	Показатель	
		мера	кол.
1	2	3	4
	в том числе для МГН	м/м	43
4	Инженерное обустройство		
4.1	Водоснабжение (сут): хозяйственно-питьевое : горячее	куб.м/ сут	182,5 94,0
4.2	Хозяйственно-бытовая канализация	куб.м/ сут	276,5
4.3	Ливневая канализация	л/с	266,5
	Локальные очистные сооружения	шт	1
4.4	Теплоснабжение	Гкал/ час	4,566
	Тепловой узел («Центральный тепловой пункт»)	шт	1
4.5	Электроснабжение	МВт	1,480
	Трансформаторные подстанции	шт	2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.Сведения об исходных земельных участках

Проектируемая территория для размещения микрорайона «Солнечный» расположена в городе Большой Камень (ТОР Большой Камень) и состоит из двух участков, сведения о которых приведены ниже в таблице, и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Общая площадь территории в границах проектирования составляет 89388 м².

Таблица № 1 Сведения об исходных земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м	Вид права / Правообладатель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	25:36:010201:16344	80 863	Гос. собственность не разграничена/ Аренда / АО «КРДВ»/ Субаренда / АО «КРЖС»	Объекты технического обеспечения	Договор субаренды земельного участка, расположенного в границах территории опережающего социально- экономического развития № 310/17/0 от 28.09.2017 г.
2	25:36:010201:16331	8 237	Гос. собственность не разграничена/ Аренда / АО «КРДВ»/ Субаренда / АО «КРЖС»	Объекты технического обеспечения	Договор субаренды земельного участка, расположенного в границах территории опережающего социально- экономического развития № 309/17/0 от 28.09.2017 г.

Категория земель: Земли населенных пунктов

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

Границы образуемых и изменяемых земельных участков отображены на чертежах межевания 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.

Образование земельных участков в границах проектируемой территории произведено в соответствии с зонами планируемого размещения объектов капитального строительства, устанавливаемыми документацией по внесению изменений в документацию по планировке территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения жилого микрорайона «Солнечный»:

- Зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- Зона размещения объекта инженерной инфраструктуры;
- Зона размещения объектов торговли и бытового обслуживания;
- Зона размещения объектов рекреации;
- Зона размещения транспортной и инженерной инфраструктуры.

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».

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков, необходимых для размещения микрорайона в три этапа:

1 этап – образование земельных участков из неразграниченных земель.

Сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице 2.

Таблица 2 Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках

№ п/п	Условный или кадастровый номер образуемого или изменяемого земельного участка (контура земельного участка), либо части земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка, устанавливаемый документацией по планировке территории	Способы образования земельных участков, предусматриваемые настоящей документацией
1	2	3	4	5
1	25:36:010201:3У1	43	Рынки (4.3), магазины (4.4), бытовое обслуживание (3.3.)	Подлежит образованию из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2	25:36:010201:3У3	100	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1), улично-дорожная сеть (12.0.1).	

Также Этапом 1 предусматривается изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 25:36:010201:16331.

Таблица 3 Сведения об изменении вида разрешенного использования земельных участков

№ п/п	Условный или кадастровый номер образуемого или изменяемого земельного участка (контура земельного участка), либо части земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка, устанавливаемый документацией по планировке территории
1	2	3	4
1	25:36:010201:16331	8 237	рынки (код 4.3), магазины (4.4), бытовое обслуживание (3.3.)

2 и 3 этап – образование земельных участков путем объединения и раздела

Данный этап осуществляется после государственной регистрации права субаренды АО «КРЖС» на образованные земельные участки 25:36:010201:3У1, 25:36:010201:3У3. Передача такого участка АО «КРЖС» осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 24.04.2015 № 390.

Перечень и сведения об образуемых и изменяемых земельных участках, необходимых для размещения жилого микрорайона «Солнечный», приведены в таблице 4.

Таблица 4 Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках

№ п/п	Условный или кадастровый номер образуемого или изменяемого земельного участка (контура земельного участка), либо части земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка, устанавливаемый документацией по планировке территории	Способы образования земельных участков, предусматриваемые настоящей документацией
1	2	3	4	5
2 этап				
1	25:36:010201:16344:3У1	58598	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Участок образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 25:36:010201:16344
2	25:36:010201:16344:3У2	370	предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Участок образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 25:36:010201:16344
3	25:36:010201:16344:3У3	20452	отдых. рекреация (код 5.0)	Участок образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 25:36:010201:16344
4	25:36:010201:3У2	8280	рынки (код 4.3), магазины (код 4.4), бытовое обслуживание (код 3.3)	Участок образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 25:36:010201:16331 25:36:010201:3У1

5	25:36:010201:16344:ЗУ4	1443	предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1), улично-дорожная сеть (код 12.0.1).	Участок образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 25:36:010201:16344
3 этап				
6	25:36:010201:ЗУ4	1543	предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1), улично-дорожная сеть (код 12.0.1).	Участок образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 25:36:010201:16344:ЗУ4 и 25:36:010201:ЗУ3

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 25:36:010201:16344: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;

- образуемый земельный участок с условным номером 25:36:010201:ЗУ4 с планируемым видом разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости), улично-дорожная сеть (размещение объектов улично-дорожной сети:

автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры).

Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом не предусмотрено.

Транспортное присоединение микрорайона выполняется к автомобильной дороге «Пригородная» на основании технических условий № 01/16-1565 от 13.02.2018, выданных администрацией городского округа Большой Камень. С целью устройства примыкания настоящим проектом предусмотрено формирование публичного сервитута.

Таблица № 5 Перечень и сведения об устанавливаемых границах публичных сервитутов в отношении образуемых частей земельных участков в границах подготовки Документации

Условный номер устанавливаемого публичного сервитута	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Кадастровый номер существующего земельного участка.	Площадь исходного земельного участка, кв.м.	Вид разр.исп зем. Участка/ категория земель	Данные о правообладателях	Цель установления сервитута
25:36:010201: 241:C1	145	25:36:010201 :241	39 000	Для общего пользования (уличная сеть) / земли населенных пунктов	Собств. Администрация ГО БК	Транспортное присоединение к а/д «Пригородная»

Устройство примыкания выполняется за счет средств застройщика. По завершению производства работ будет согласовано с администрацией городского округа Большой Камень.

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

Таблица № 6 25:36:010201:3У1

№№ п/п	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	Х	У		
1	359612.15	2189873.48	72°14'	59.68
2	359630.36	2189930.31	163°42'	112.91
3	359521.99	2189961.99	334°21'	1.69
4	359523.51	2189961.26	343°43'	110.81
5	359629.87	2189930.18	252°39'	59.40
6	359612.15	2189873.48		

Таблица № 7 25:36:010201:16344:3У1

№№ п/п	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	Х	У		
1	359816.85	2190071.71	346°56'	12.16
2	359828.70	2190068.96	345°53'	30.33
3	359858.11	2190061.56	262°45'	17.75
4	359855.87	2190043.95	272°02'	82.96
5	359858.81	2189961.04	274°03'	55.70
6	359862.75	2189905.48	273°60'	59.11
7	359866.87	2189846.51	255°10'	12.35
8	359863.71	2189834.57	165°10'	37.38
9	359827.57	2189844.14	78°57'	13.25
10	359830.11	2189857.14	163°27'	12.50
11	359818.13	2189860.70	260°47'	12.68
12	359816.10	2189848.18	258°33'	46.66
13	359806.84	2189802.45	160°19'	58.73
14	359751.54	2189822.24	162°41'	30.01
15	359722.89	2189831.17	162°40'	40.00
16	359684.71	2189843.09	155°35'	60.68
17	359629.46	2189868.17	162°55'	18.07
18	359612.19	2189873.48	72°16'	59.66
19	359630.36	2189930.31	90°00'	186.93
20	359630.36	2190117.24	345°51'	60.74
21	359689.26	2190102.38	346°31'	73.83
22	359761.05	2190085.16	347°28'	3.32
23	359764.29	2190084.44	347°22'	7.45
24	359771.56	2190082.81	346°14'	46.63
25	359816.85	2190071.71		
Внутренний контур				
1	359741.64	2190050.22	19°14'	25.13
2	359765.36	2190058.50	121°26'	16.14
3	359756.94	2190072.27	199°05'	1.48
4	359755.54	2190071.78	198°47'	20.11
5	359736.50	2190065.31	288°47'	15.94
6	359741.64	2190050.22		

Таблица № 8 25:36:010201:16344:3У2

№№ п/п	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	Х	У		
1	359741.64	2190050.22	19°14'	25.13
2	359765.36	2190058.50	121°26'	16.14
3	359756.94	2190072.27	199°05'	1.48
4	359755.54	2190071.78	198°47'	20.11
5	359736.50	2190065.31	288°47'	15.94
6	359741.64	2190050.22		

Таблица № 9 25:36:010201:16344:3У3

№№ п/п	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	Х	У		
1	359608.17	2190122.72	346°09'	20.75
2	359628.32	2190117.75	345°51'	2.10
3	359630.36	2190117.24	269°60'	186.93
4	359630.36	2189930.31	163°42'	112.91
5	359521.99	2189961.99	70°09'	47.07
6	359537.97	2190006.26	159°34'	41.83
7	359498.77	2190020.86	72°41'	97.04
8	359527.65	2190113.50	117°30'	9.83
9	359523.11	2190122.22	67°48'	23.42
10	359531.96	2190143.90	344°23'	58.46
11	359588.26	2190128.17	344°41'	20.64
12	359608.17	2190122.72		

Таблица № 10 25:36:010201:3У2

№№ п/п	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	Х	У		
1	359523.51	2189961.26	249°24'	75.45
2	359496.96	2189890.64	341°49'	5.19
3	359501.89	2189889.02	248°31'	15.32
4	359496.28	2189874.76	346°48'	48.01
5	359543.02	2189863.80	65°57'	28.93
6	359554.81	2189890.22	350°48'	1.44
7	359556.23	2189889.99	343°33'	8.94
8	359564.80	2189887.46	263°45'	0.73
9	359564.72	2189886.73	344°24'	48.41
10	359611.35	2189873.71	343°58'	0.83
11	359612.15	2189873.48	72°14'	59.68
12	359630.36	2189930.31	163°42'	112.91
13	359521.99	2189961.99	334°21'	1.69
14	359523.51	2189961.26		

Таблица № 11 25:36:010201:16344:3У4

№№ п/п	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	Х	У		
1	359970.71	2189821.70	252°42'	17.75
2	359965.43	2189804.75	162°06'	19.88
3	359946.51	2189810.86	71°28'	3.49
4	359947.62	2189814.17	161°26'	21.95
5	359926.81	2189821.16	251°18'	3.37
6	359925.73	2189817.97	163°10'	4.87
7	359921.07	2189819.38	165°10'	59.34
8	359863.71	2189834.57	75°10'	12.35
9	359866.87	2189846.51	346°34'	106.76
10	359970.71	2189821.70		

Таблица № 12 25:36:010201: 3У3

№№ п/п	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	Х	У		
1	359970.71	2189821.70	11°15'	6.36
2	359976.95	2189822.94	249°45'	22.34
3	359969.22	2189801.98	143°49'	4.69
4	359965.43	2189804.75	72°42'	12.26
5	359969.08	2189816.45	72°42'	5.50
6	359970.71	2189821.70		

Таблица № 13 25:36:010201: 3У4

№№ п/п	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	Х	У		
1	359969.22	2189801.98	69°45'	22.34
2	359976.95	2189822.94	191°15'	6.36
3	359970.71	2189821.70	166°34'	106.76
4	359866.87	2189846.51	255°10'	12.35
5	359863.71	2189834.57	345°10'	59.34
6	359921.07	2189819.38	343°10'	4.87
7	359925.73	2189817.97	71°18'	3.37
8	359926.81	2189821.16	341°26'	21.95
9	359947.62	2189814.17	251°28'	3.49
10	359946.51	2189810.86	342°06'	19.88
11	359965.43	2189804.75	323°49'	4.69
12	359969.22	2189801.98		

6. Координаты поворотных точек образуемого публичного сервитута в системе координат МСК-25

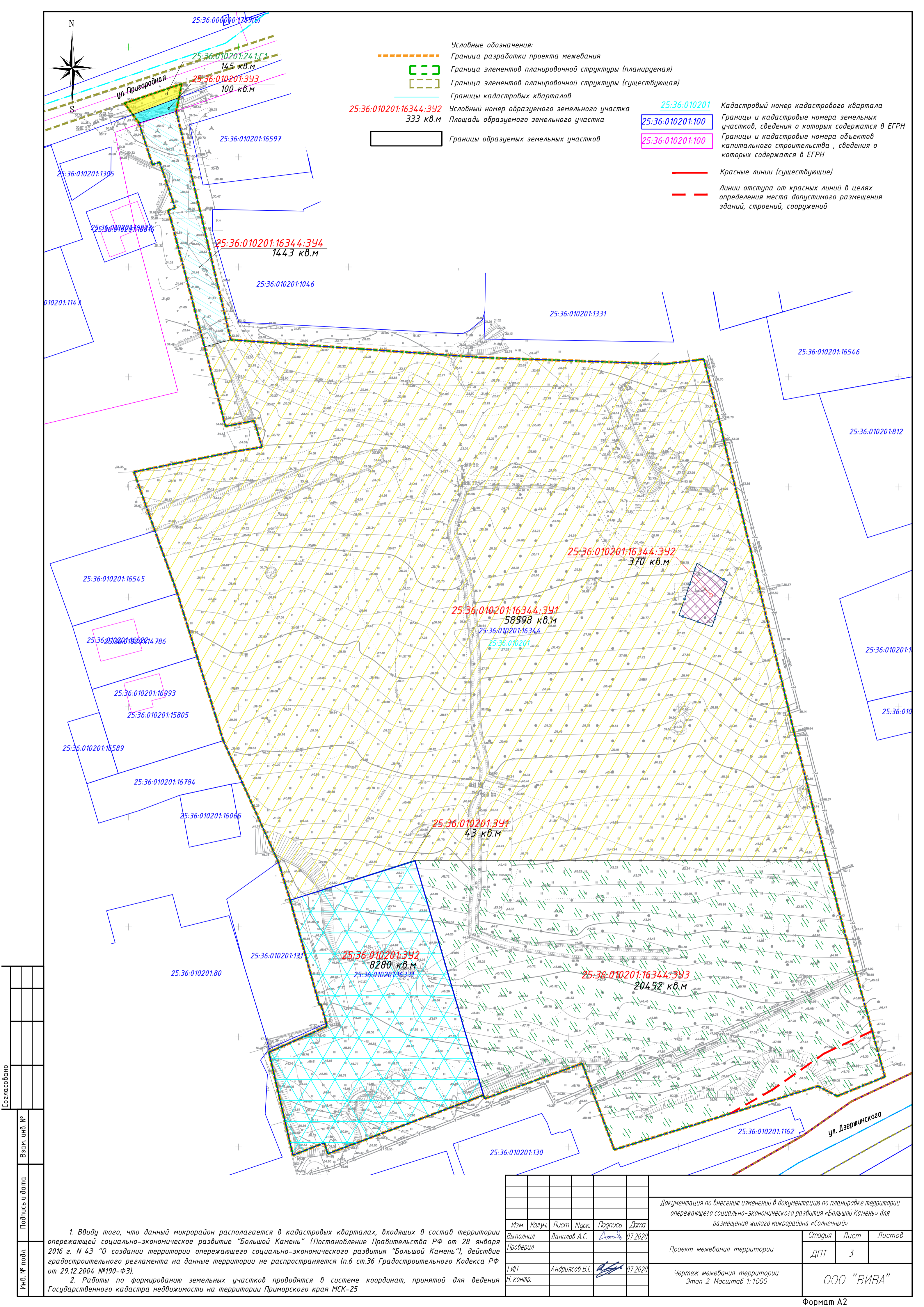
Таблица № 14 25:36:010201:241:С1

№№ п/п	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	Х	У		
1	359976.95	2189822.94	11°15'	6.39
2	359983.21	2189824.19	251°17'	27.45
3	359974.41	2189798.19	143°49'	6.43
4	359969.22	2189801.98	69°45'	22.34
5	359976.95	2189822.94		

7. Координаты поворотных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания в системе координат МСК-25

№№ п/п	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	Х	У		
1	359523.51	2189961.26	249°24'	75.45
2	359496.96	2189890.64	341°49'	5.19
3	359501.89	2189889.02	248°31'	15.32
4	359496.28	2189874.76	346°48'	48.01
5	359543.02	2189863.80	65°57'	28.93
6	359554.81	2189890.22	350°48'	1.44
7	359556.23	2189889.99	343°33'	8.94
8	359564.80	2189887.46	263°45'	0.73
9	359564.72	2189886.73	344°24'	48.41
10	359611.35	2189873.71	343°58'	0.83
11	359612.15	2189873.48	342°57'	18.11
12	359629.46	2189868.17	335°35'	60.68
13	359684.71	2189843.09	342°40'	40.00
14	359722.89	2189831.17	342°41'	30.01
15	359751.54	2189822.24	340°19'	58.73
16	359806.84	2189802.45	78°33'	46.66
17	359816.10	2189848.18	80°47'	12.68
18	359818.13	2189860.70	343°27'	12.50
19	359830.11	2189857.14	258°57'	13.25
20	359827.57	2189844.14	345°10'	96.72
21	359921.07	2189819.38	343°10'	4.87
22	359925.73	2189817.97	71°18'	3.37
23	359926.81	2189821.16	341°26'	21.95
24	359947.62	2189814.17	251°28'	3.49
25	359946.51	2189810.86	342°06'	19.88
26	359965.43	2189804.75	323°49'	11.12
27	359974.41	2189798.19	71°17'	27.45
28	359983.21	2189824.19	191°15'	12.75
29	359970.71	2189821.70	166°34'	106.76
30	359866.87	2189846.51	93°60'	59.11
31	359862.75	2189905.48	94°03'	55.70
32	359858.81	2189961.04	92°02'	82.96
33	359855.87	2190043.95	82°45'	17.75
34	359858.11	2190061.56	165°53'	30.33

35	359828.70	2190068.96	166°56'	12.16
36	359816.85	2190071.71	166°14'	46.63
37	359771.56	2190082.81	167°22'	7.45
38	359764.29	2190084.44	167°28'	3.32
39	359761.05	2190085.16	166°31'	73.83
40	359689.26	2190102.38	165°51'	62.85
41	359628.32	2190117.75	166°09'	20.75
42	359608.17	2190122.72	164°41'	20.64
43	359588.26	2190128.17	164°23'	58.46
44	359531.96	2190143.90	247°48'	23.42
45	359523.11	2190122.22	297°30'	9.83
46	359527.65	2190113.50	252°41'	97.04
47	359498.77	2190020.86	339°34'	41.83
48	359537.97	2190006.26	250°09'	47.07
49	359521.99	2189961.99	334°21'	1.69
50	359523.51	2189961.26		



Условные обозначения:

- Граница разработки проекта межевания
- Граница элементов планировочной структуры (планируемая)
- Граница элементов планировочной структуры (существующая)
- Границы кадастровых кварталов
- Условный номер образуемого земельного участка
- Площадь образуемого земельного участка
- Границы образуемых земельных участков

- Кадастровый номер кадастрового квартала
- Границы и кадастровые номера земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы и кадастровые номера объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Красные линии (существующие)
- Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания, строений, сооружений

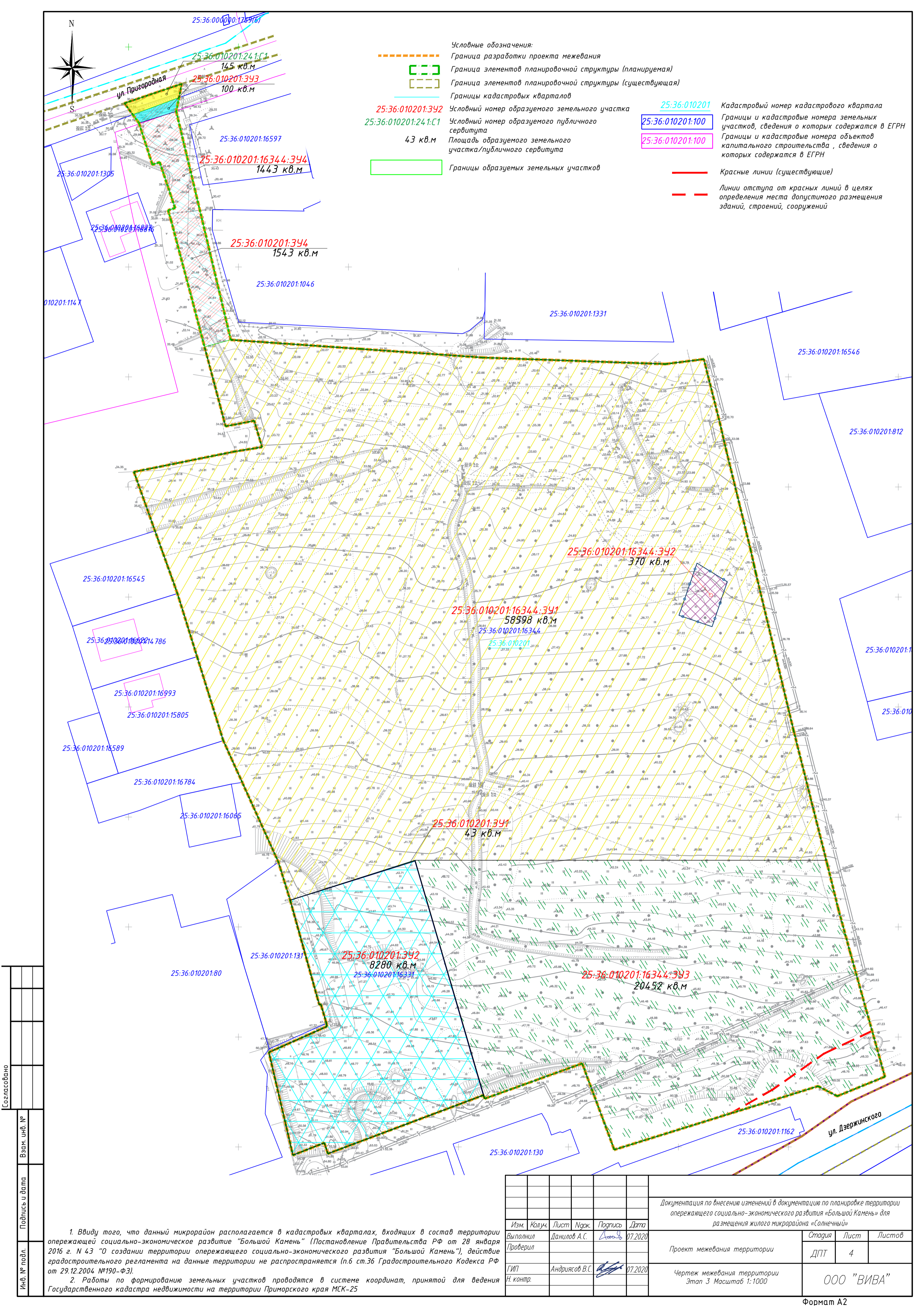
Согласовано

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения жилого микрорайона «Солнечный»					
Изм.	Кол.	Лист	Ндк.	Подпись	Дата
Выполнил			Данилов А.С.		07.2020
Проверил					
ГИП			Андреев В.С.		07.2020
Н. контр.					
Проект межевания территории					Этап 2 Масштаб 1:1000
Чертеж межевания территории					000 "ВИВА"
					Формат А2

1. Ввиду того, что данный микрорайон располагается в кадастровых кварталах, входящих в состав территории опережающей социально-экономическое развитие «Большой Камень» (Постановление Правительства РФ от 28 января 2016 г. N 43 "О создании территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень»), действие градостроительного регламента на данные территории не распространяется (п.6 ст.36 Градостроительного Кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ).

2. Работы по формированию земельных участков проводятся в системе координат, принятой для ведения Государственного кадастра недвижимости на территории Приморского края МСК-25



Согласовано	
Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

1. Ввиду того, что данный микрорайон располагается в кадастровых кварталах, входящих в состав территории опережающей социально-экономическое развитие "Большой Камень" (Постановление Правительства РФ от 28 января 2016 г. N 43 "О создании территории опережающего социально-экономического развития "Большой Камень"), действие градостроительного регламента на данные территории не распространяется (п.6 ст.36 Градостроительного Кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ).

2. Работы по формированию земельных участков проводятся в системе координат, принятой для ведения Государственного кадастра недвижимости на территории Приморского края МСК-25

Изм. Кол.ч. Лист №гид. Подпись Дата					Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения жилого микрорайона «Солнечный»		
Выполнил	Данилов А.С.	Проверил	Андреев В.С.	07.2020	Проект межевания территории	Стадия	Лист
ГИП	Андреев В.С.	Н. контр.	07.2020	Чертеж межевания территории Этап 3 Масштаб 1:1000	ДПТ	4	Листов
					ООО "ВИВА"		