



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТИХООКЕАНСКОЕ ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ БЮРО»

г. Находка, 692919, Малиновского, 23-А, офис 9. ОГРН 1092508003610; ИНН/КПП 2508091379/250801001
тел. 8 (4236) 77 65 87;

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки и проект межевания территории
части улицы Зимняя г. Фокино

0115 - ПЗУ

Директор

Дубков Г.В.

2015 г

Материалы по обоснованию проекта планировки и
межевания территории
под строительство
индивидуальных жилых домов для предоставления
земельных участков гражданам в районе
ул. Зимняя, г. Фокино Приморского края

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Состав проекта

Лист	Наименование основного комплекта чертежей	Примечание
	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
1	Общие данные	
2	Схема расположения элемента планировочной структуры	
3	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки М 1:1000	
4	Схема организации улично-дорожной сети, которая может включать размещение парковок, и схему движения транспорта на соответствующей территории	
5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000	

						0115 - ПЗ. -Том 1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		3

1.2 Реквизиты документа, на основании которого принято решение о разработке проектной документации.

Постановление администрации городского округа ЗАТО город Фокино, №862-па от 18.05.2015г., техническое задание на проектирование, решение заказчика - застройщика.

1.3 Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.

- Техническое задание на проектирование
- Допуск № СРО-П-192-18062014 ООО «Тихоокеанское геодезическое бюро»
- Генеральный план г. Фокино.
- Градостроительный кодекс

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2.1. Схема расположения элемента планировочной структуры.

Земельный участок расположен на землях населенного пункта.

Основной разрешенный вид использования - индивидуальная жилая застройка. Земельный участок под застройку индивидуальных жилых домов находится в западной части улицы Зимняя г. Фокино.

2.2. Современное использование территории.

Проектируемая территория имеет относительно ровный рельеф. Средний уклон поверхности 4 процента, с падением уклона поверхности с востока на запад.

В настоящее время проектируемая территория представляет собой частично застроенную и благоустроенную территорию.

2.3. Планировочные ограничения развития территории проектирования.

В границах проекта планировки и межевания территории:

- охранные зоны и округа особо охраняемых природных территорий местного, регионального и федерального значения отсутствуют;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения не распространяются;
- зон охраны объектов культурного наследия не установлено.

						0115 - ПЗ. -Том 1	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

2.4 Основные направления развития архитектурно - планировочной и функционально - пространственной структуры территории проектирования.

Функциональное назначение выделенных и формируемых земельных участков соответствует градостроительным регламентам, действующим на данной территории. Архитектурно - планировочные решения гармонично выполнены в соответствии с градостроительными требованиями к данной территории.

Проектируемая малоэтажная застройка гармонично «вписывается» в градостроительную концепцию данной территории.

Участок находится в западной части ул. Зимняя г. Фокино.

Концепция застройки проектируемой площадки малоэтажными индивидуальными жилыми домами полностью соответствует градостроительной концепции данной территории и гармонично вписывается в существующий природный ландшафт.

Проектом предусмотрено выделение зон на проектируемой площадке:

1. зона индивидуальной жилой застройки с формированием индивидуальных земельных участков в количестве 11 штук с минимальной площадью земельного участка в 936,6 кв.м., максимальная площадь участка составляет 2 000,0 кв.м.

А так же земельных участков предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства в количестве 1 штука с площадью земельного участка в 600,0 кв.м.

Технико - экономические показатели проектируемой территории

№№	Наименование	Количество
1	Площадь проектируемой территории - всего	4,46 га
2	Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками (проектируемые)	1,69 га
3	Количество индивидуальных жилых домов (проектируемые)	11
4	Минимальная площадь индивидуального земельного участка	936,6 м ²
5	Максимальная площадь индивидуального земельного участка	2 000,0 м ²
6	Земельные участки для ведение садоводства, огородничества	600,0 м ²
7	Количество земельных участков для ведение садоводства, огородничества	1
8	Общая протяженность проектируемых проездов	1,46 км.

						0115 - ПЗ. -Том 1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		5

2.4 Социальное обслуживание

В данном микрорайоне имеются:

- детский сад (радиус обслуживания 350-500 м., фактическое расстояние 4,88 км.);
 - школа (радиус обслуживания 350-500 м., фактическое расстояние 5,09 км.);
 - поликлиника (радиус обслуживания 350-500 м., фактическое расстояние 5,29 км.);
- Застройщики проектируемого участка будут пользоваться индивидуальным автотранспортом.

2.5 Транспортное обслуживание территории

В настоящее время к участку со стороны въезда в восточной его части проходит проезд с грунтовым покрытием. Проектом предусматривается создание транспортной инфраструктуры, проектируемые улицы в жилой застройке связаны с существующими проездами и имеют доступ к основной дороге. Транспортные связи органичны и проложены с максимальным сохранением рельефа.

Категория улиц - улица в жилой застройке ширина в красных линиях принята -10 м. ширина проезжей части - 6 метров. а так же проезд шириной 3,5 м., ширина в красных линиях принята -8 м (связывающий жилые дома, расположенных в глубине квартала, с улицей).

Из сети внутренних улиц выявлен проезд, обеспечивающий дополнительный доступ к земельным участкам.

-ширина в красных линиях -6м

-ширина полосы движения -3,5 м.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» В конце проезжих частей тупиковых дорог предусмотрены площадки с островками для разворота автомобилей. Использование поворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается. В соответствии с требованиями «Технического регламента» на участках застройки предусматриваются пожарные проезды по проектируемой площадке с шириной в 6 м. Транспортная схема проектируемой территории гармонично вписывается в транспортную схему г. Фокино.

2.6 Инженерно - техническое обеспечение территории

Электроснабжение

Электроснабжение участков застройки предусмотрено от существующей воздушной линии 220В и трансформаторной подстанции.

Водоснабжение

Водоснабжение децентрализованное.

						0115 - ПЗ. -Том 1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		6

Канализация

Канализационные стоки направляются самотеком в проектируемые индивидуальные выгребы.

Теплоснабжение

Теплоснабжение потребителей планируется от автономных теплоисточников. Вид топлива будет определен в процессе «рабочего» проектирования.

2.4 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Существующий рельеф территории максимально сохраняется.

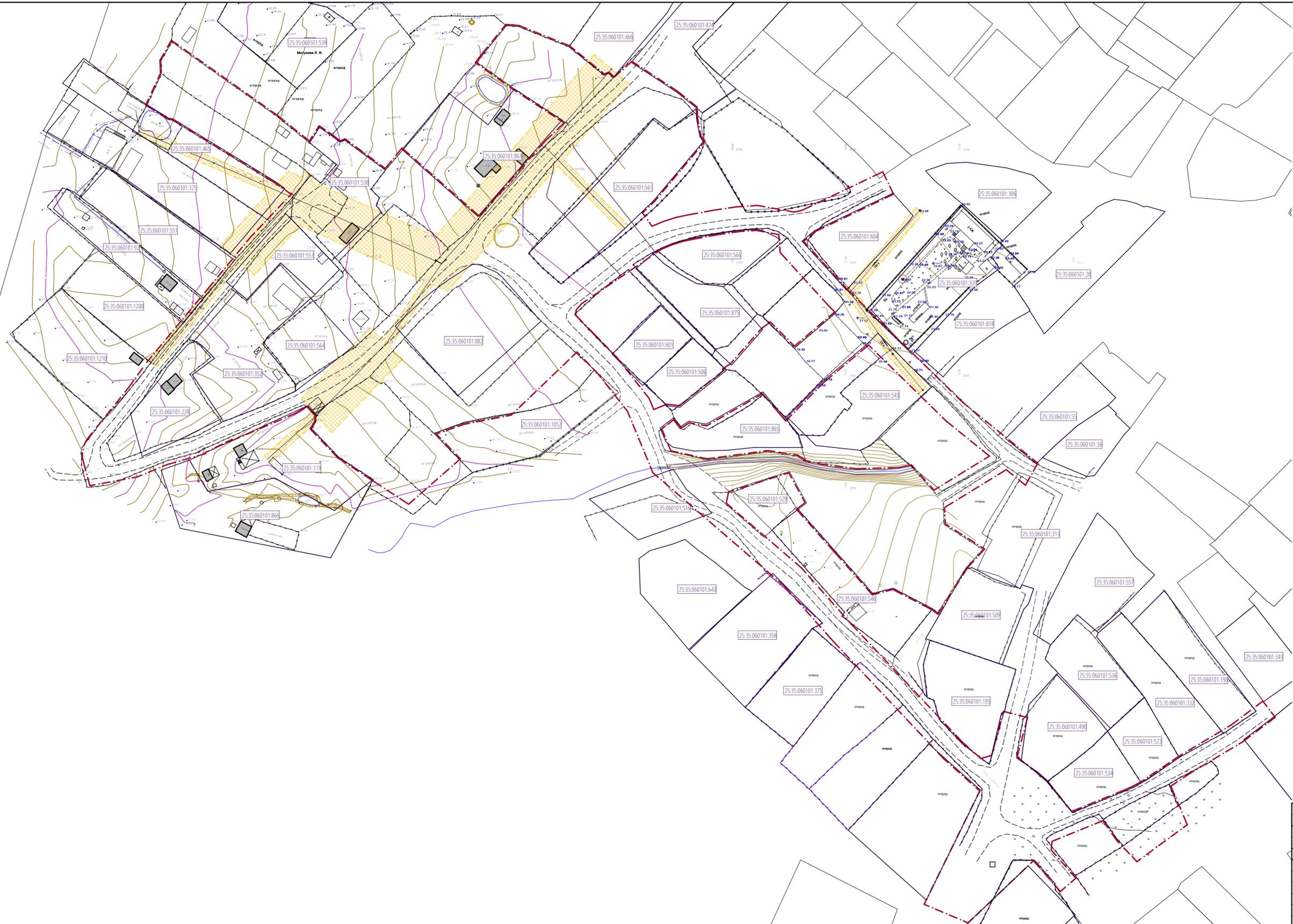
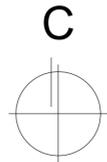
Защита нарушенных поверхностей заложена в проектных решениях по благоустройству, предусматривающих создание искусственных покрытия на проездах и площадках и озеленение участков, не занятых сооружениями.

2.9 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Решение генерального плана малоэтажной жилой застройки в районе ул. Зимняя осуществлено с учетом требований пожарной безопасности, которая обеспечивается:

- противопожарными разрывами между зданиями;
- наружным пожаротушением (две пожарные емкости);
- проездами и площадками, обеспечивающими подъезд пожарной техники к объектам капитального строительства.

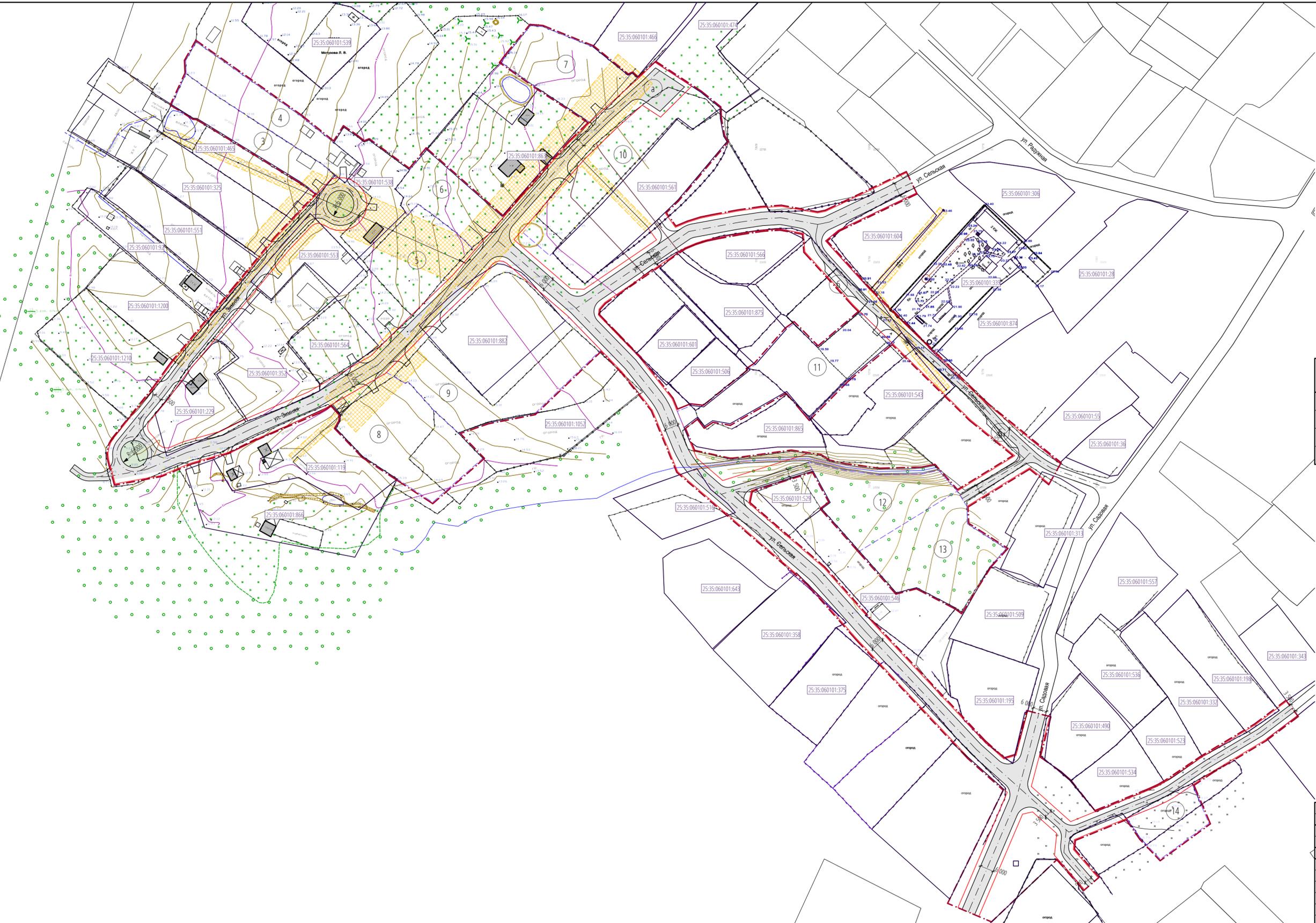
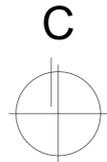
								Лист
								7
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	0115 - ПЗ. -Том 1		



Условные обозначения

- - - Границы проекта планировки и межевания
- Границы земельных участков с кадастровыми номерами
- Существующие здания
- Воздушная линия электропередач
- В Водовод
- Охранная зона ЛЭП

						0115-ПЗУ			
						Проект планировки и проект межевания территории части улицы Зимняя г. Фокино			
Изм.	Колуч.	Лист	Надрк.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							п/п	3	
						Схема использования территории в период подготовки проекта планировки М 1:1 000	ООО "Тихоокеанское геодезическое бюро" г. Находка		



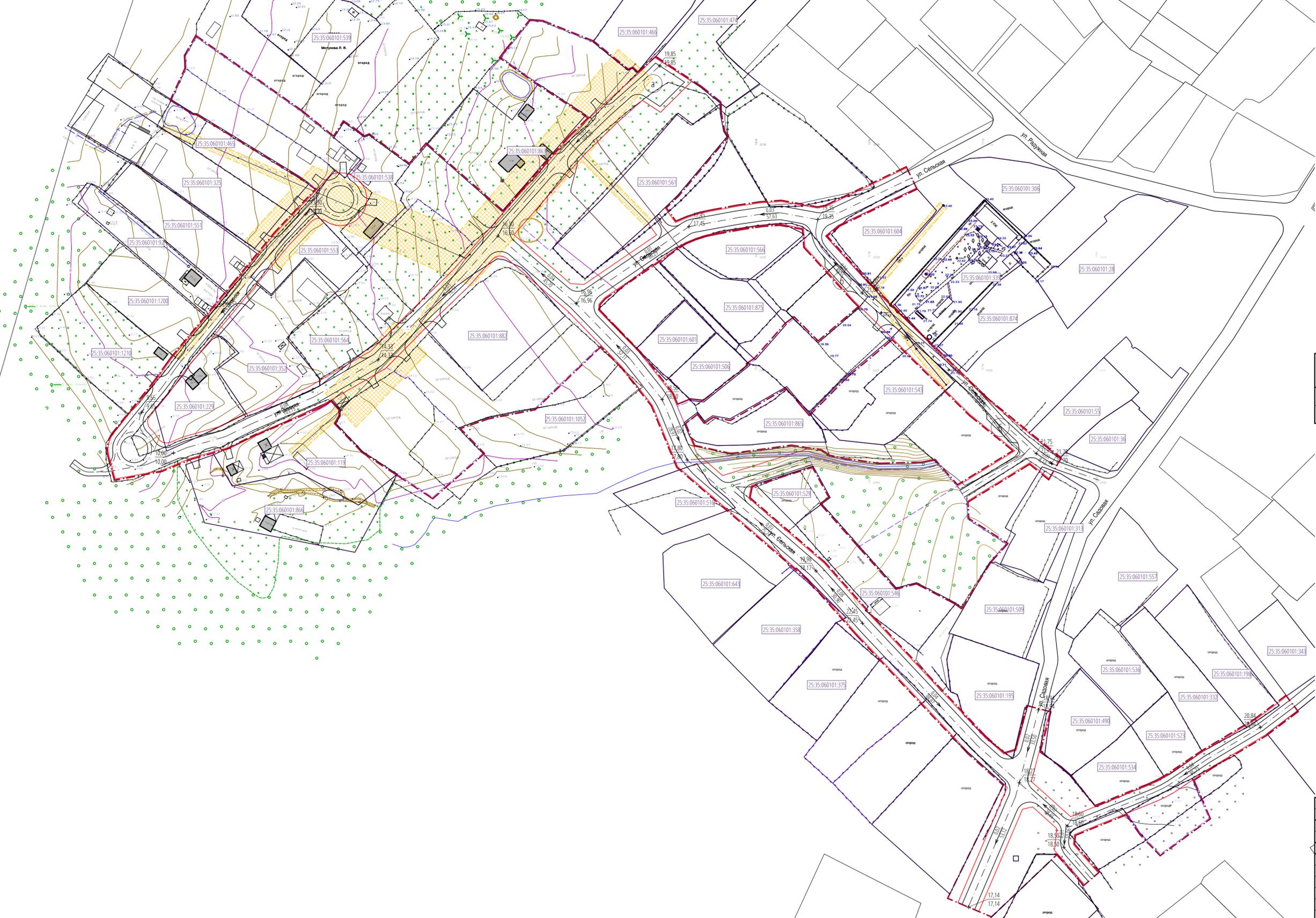
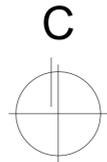
Ведомость площадок

№ п/п	Наименование	Примечание
а	Разворотная площадка	проектируемая
б	Разъездная площадка	проектируемая
3-13	Земельные участки под индивидуальное строительство	
14	Земельные участки для ведения садоводства, огородничества	

Условные обозначения

- - - Границы проекта планировки и межевания
- Границы земельных участков с кадастровыми номерами
- Красные линии улиц, дорог и проездов
- - - Граница формируемых земельных участков
- Воздушная линия электропередач
- Охранная зона ЛЭП
- Существующие здания
- Проектируемые дороги, проезды
- 1 Номер участка

0115-ПЗУ					
Проект планировки и проект межевания территории части улицы Зимняя г. Фокино					
Изм.	Колуч.	Лист	Надрк.	Подп.	Дата
Проверил	Дубков Г.В.				11.2015
Разработал	Валеев С.Ф.				11.2015
Материалы по обоснованию				Стадия	Лист
				п/п	4
Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000				ООО "Тихоокеанское геодезическое бюро" г. Находка	



Ведомость площадок

№ п/п	Наименование	Примечание
а	Разворотная площадка	проектируемая
б	Разъездная площадка	проектируемая

Условные обозначения

- - - Границы проекта планировки и межевания
- Границы земельных участков с кадастровыми номерами
- Красные линии улиц, дорог и проездов
- - - Граница формируемых земельных участков
- Воздушная линия электро передач
- Охранная зона ЛЭП
- Существующие здания
- ↙ ↘ Проектная отметка
- ↙ ↘ Существующая отметка
- ↙ ↘ уклон
- ↙ ↘ расстояние в метрах

0115-ПЗУ					
Проект планировки и проект межевания территории части улицы Зимняя г. Фокино					
Изм.	Колуч.	Лист	Надрк.	Подп.	Дата
Проверил	Дубков Г.В.				11.2015
Разработал	Валеев С.Ф.				11.2015
Материалы по обоснованию				Стадия	Лист
				п/п	5
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000				ООО "Тихоокеанское геодезическое бюро" г. Находка	

Документация по планировке территории под строительство
индивидуальных жилых домов для предоставления
земельных участков гражданам по ул. Зимняя
г. Фокино Приморского края

Положения о размещении объектов капитального
строительства местного значения

Утверждаемая часть

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Подготовка проекта планировки осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Приморского края.

Настоящее положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения (далее - Положение), представляет собой нормативный правовой акт, состоящий из двух разделов.

В первом разделе Положения закрепляется перечень планируемых к размещению на территории муниципального образования объектов местного значения, объектов регионального значения, объектов федерального значения, строительство которых финансируется за счет средств соответствующего бюджета.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики планируемого развития территории, основанные на анализе размещения объектов капитального строительства различного функционального назначения, систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, строительство и эксплуатация которых финансируется, в том числе, за счет частных средств.

						0115 - ПЗ. -Том 1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		3

1. Размещение объектов капитального строительства

1.1. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства местного значения

Жилая сфера

Индивидуальный жилой дом (12 объекта)

- этажность: 1,2.
- мощность объекта:
- площадь застройки: 100 м²;
- общая площадь: 150 м².

Социальная сфера

Магазин смешанных товаров существующий, расположенный в зоне доступности - 500 - 1300 м

Транспортная инфраструктура

Улицы и проезды местного значения:

- протяженность: 0,8 км;
- вид покрытия: грунтовое.

Технические показатели развития системы транспортного обслуживания уточнить на стадии рабочего проектирования.

Инженерная инфраструктура

Электроснабжение

Линия электропередач 0,4 КВт

- способ прокладки: воздушный;
- материал: электрокабель;
- протяженность: 0,95 км.

Технические показатели развития системы инженерно-технического обеспечения уточнить на стадии рабочего проектирования.

Водоснабжение

Децентрализованное

						0115 - ПЗ. -Том 1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		4

1.2. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства регионального значения

Размещение объектов капитального строительства регионального значения на территории проектирования не предусмотрено.

1.3. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального значения

Размещение объектов капитального строительства федерального значения на территории проектирования не предусмотрено.

						0115 - ПЗ. -Том 1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		5

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Лист	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	ТЕРРИТОРИЯ		
1.1	Площадь проектируемой территории-всего	га	4,46
1.2	Площадь территории в границах красных линий	га	3,40
1.3	Зона планируемого размещения объектов		
1.3.1	-зона планируемого размещения объектов жилой застройки	га	1,69
1.3.2	-зона планируемого размещения объектов административного, социального и коммунально-бытового назначения	га	-
1.3.3	-зона планируемого размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	га	1,42
1.3.4	-зона планируемого размещения объектов рекреации	га	-
1.3.5	-зона планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения	га	-
2	НАСЕЛЕНИЕ		
2.1	Численность населения	чел.	52
2.2	Плотность населения	чел./га	25
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД		
3.1	Общий объем жилищного фонда, в том числе:	тыс.м ²	1,65
		кол-во домов	11
3.1.1	Одноэтажные индивидуальные жилые дома	тыс.м ²	1,65
		кол-во домов	11
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1
3.3	Плотность жилой застройки	%	9,47
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
4.1	Комплекс предприятий обслуживания населения	объект/ м ²	1/130
			Лист
			6
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.
			Подп.
			Дата
0115 - ПЗ. -Том 1			

Лист	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
5	ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
5.1	Улицы и дороги местного значения	км.	1,06
5.2	Проезды	км.	0,4
6	ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
6.1	Водоснабжение		
	--		
6.2	Электроснабжение		
6.2.1	- линия электропередач 0,4 кВ	км.	0,95

						0115 - ПЗ. -Том 1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		7

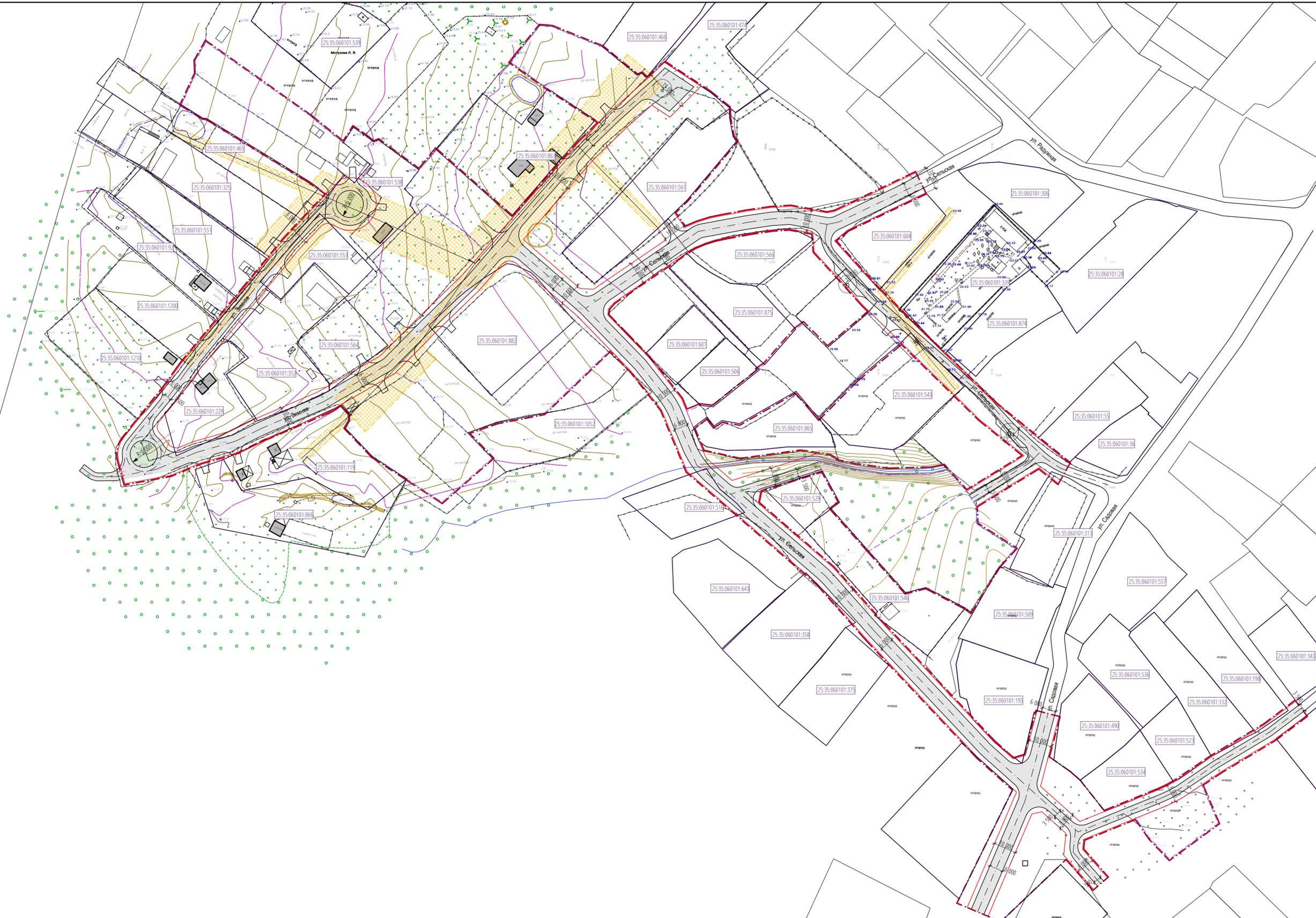
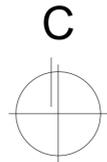
Ведомость чертежей

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	План красных линий. Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000	
3	Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерно-транспортной инфраструктуры М 1:1000	
4	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства М 1:1000	
5	Чертеж линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений М 1:1000	
6	Чертеж границ застроенных земельных участков в том числе границ участков, на которых линейные объекты. Чертеж границ формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам под строительство М 1:1000	

Технико - экономические показатели проектируемой территории

№№	Наименование	Количество
1	Площадь проектируемой территории - всего	4,46 га
2	Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками (проектируемые)	1,69 га
3	Количество индивидуальных жилых домов (проектируемые)	11
4	Минимальная площадь индивидуального земельного участка	936,6 м ²
5	Максимальная площадь индивидуального земельного участка	2 000,0 м ²
6	Земельные участки для ведение садоводства, огородничества	600,0 м ²
7	Количество земельных участков для ведение садоводства, огородничества	1
8	Общая протяженность проектируемых проездов	1,46 км.

						0115-ПЗУ			
						Проект планировки и проект межевания территории части улицы Зимняя г. Фокино			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	
						Общие данные	ООО "Тихоокеанское геодезическое бюро" г. Находка		



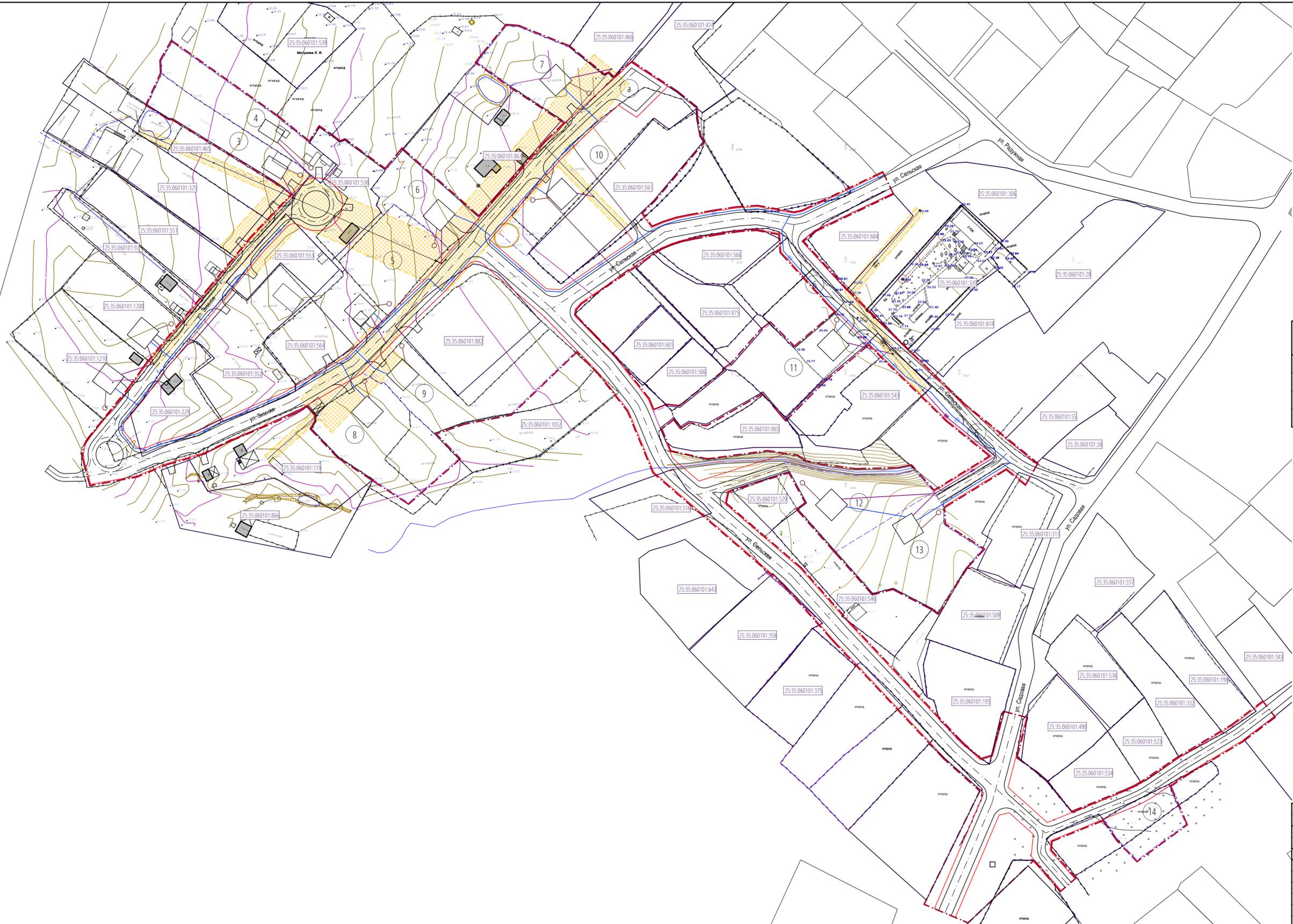
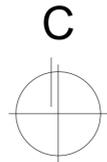
Ведомость площадок

№ п/п	Наименование	Примечание
а	Разворотная площадка	проектируемая
б	Разъездная площадка	проектируемая

Условные обозначения

- - - Границы проекта планировки и межевания
- — — Границы земельных участков с кадастровыми номерами
- - - Граница формируемых земельных участков
- — — Красные линии
- — — Воздушная линия электропередач
- Охранная зона ЛЭП
- Проектируемые дороги, проезды

0115-ПЗУ					
Проект планировки и проект межевания территории части улицы Зимняя г. Фокино					
Изм.	Копуч.	Лист	Надр.	Подп.	Дата
Проверил	Дубков Г.В.				11.2015
Разработал	Валеев С.Ф.				11.2015
Утверждаемая часть				Стадия	Лист
				п/п	2
Лист красных линий. Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000				ООО "Тихоокеанское геодезическое бюро" г. Находка	



Ведомость площадок

№ п/п	Наименование	Примечание
а	Разворотная площадка	проектируемая
6	Разъездная площадка	проектируемая
3-13	Земельные участки под индивидуальное строительство	
14	Земельные участки для ведения садоводства, огородничества	

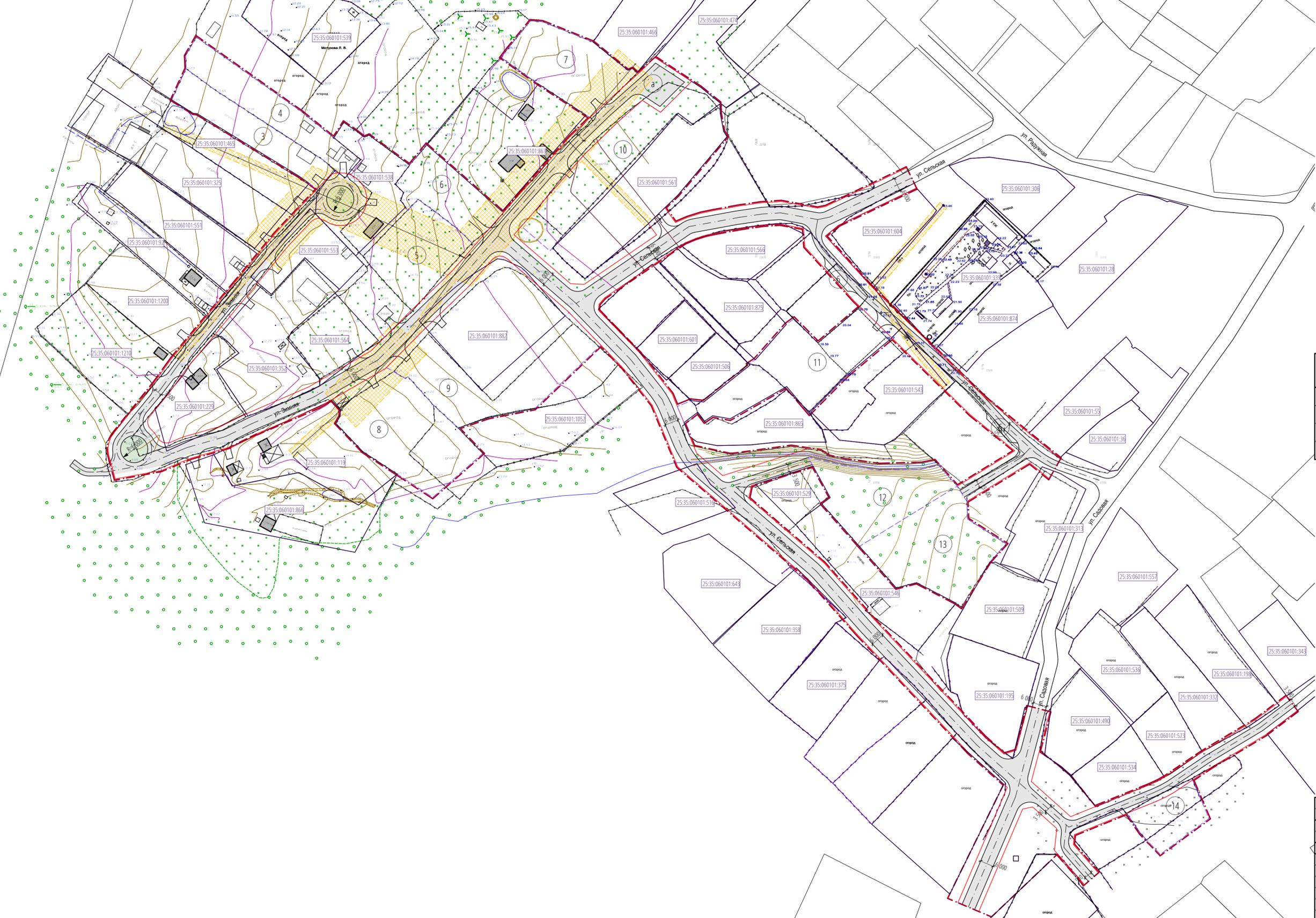
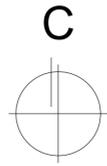
Условные обозначения

- - - Границы проекта планировки и межевания
- Границы земельных участков с кадастровыми номерами
- Красные линии улиц, дорог и проездов
- - - Граница формируемых земельных участков
- Воздушная линия электропередач
- Проектируемый лоток отвода поверхностных вод открытого типа
- Зона санитарной охраны ЛЭП
- Существующие здания
- 1 Номер участка

Условные обозначения проектируемых сетей

- Проектируемая воздушная линия электросетей
- Сетпик

0115-ПЗУ					
Проект планировки и проект межевания территории части улицы Зимняя г. Фокино					
Изм.	Колуч.	Лист	Надрк.	Подп.	Дата
Проверил	Дубков Г.В.				11.2015
Разработал	Валеев С.Ф.				11.2015
Утверждаемая часть				Стадия	Лист
				п/п	3
Чертеж линии, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерно-транспортной инфраструктуры. М 1:1000				ООО "Тихоокеанское геодезическое бюро" г. Находка	



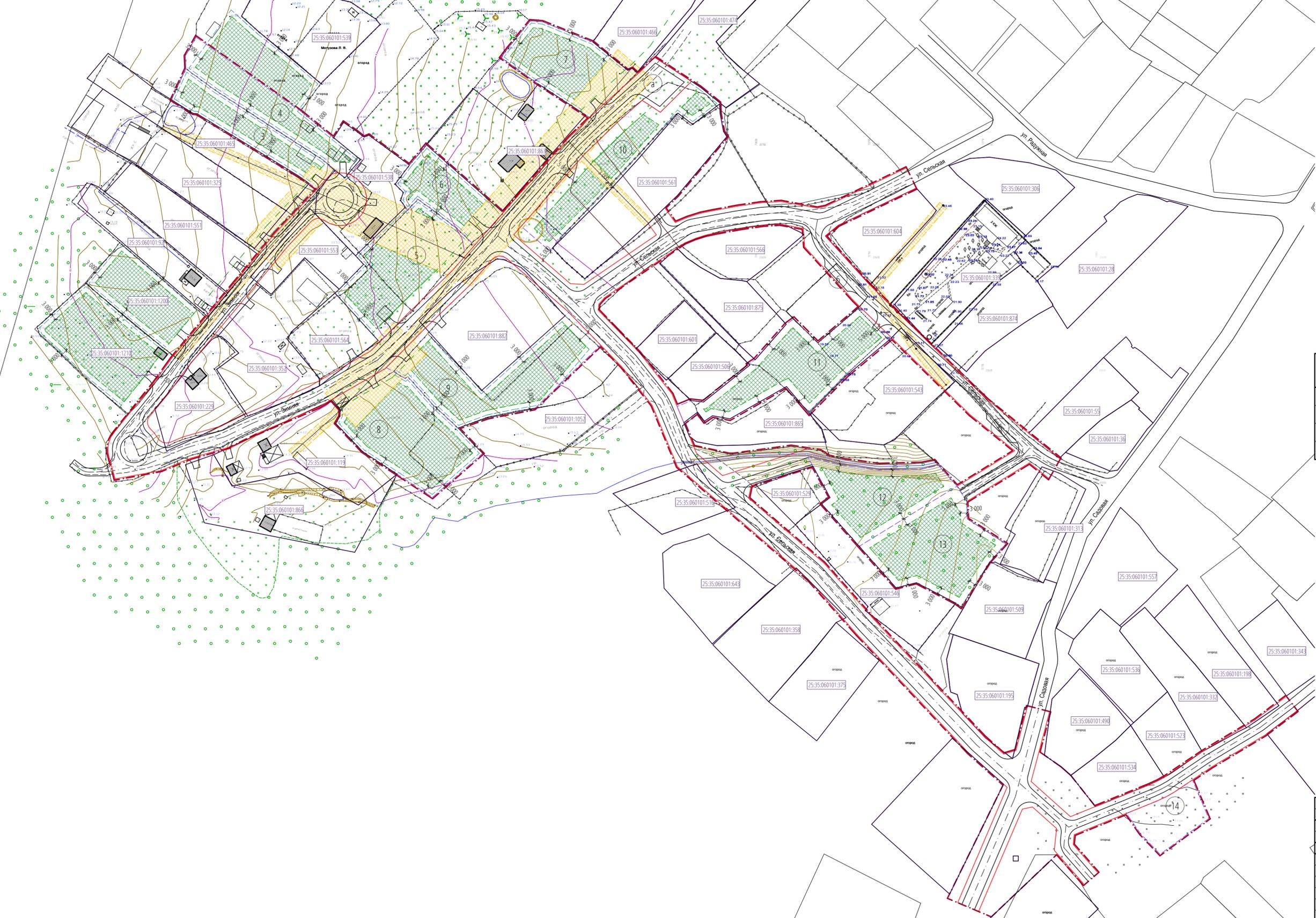
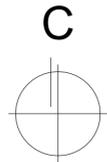
Ведомость площадок

№ п/п	Наименование	Примечание
а	Разворотная площадка	проектируемая
6	Разъездная площадка	проектируемая
3-13	Земельные участки под индивидуальное строительство	
14	Земельные участки для ведения садоводства, огородничества	

Условные обозначения

- - - Границы проекта планировки и межевания
- — — Границы земельных участков с кадастровыми номерами
- — — Красные линии улиц, дорог и проездов
- - - - - Граница формируемых земельных участков
- — — — — Воздушная линия электропередач
- Охранная зона ЛЭП
- Существующие здания
- Проектируемые дороги, проезды
- 1 Номер участка

						0115-ПЗУ			
						Проект планировки и проект межевания территории			
						части улицы Зимняя г. Фокино			
Изм.	Копуч.	Лист	Надрк.	Подп.	Дата	Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
							п/п	4	
Проверил	Дубков Г.В.				11.2015	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства	ООО "Тихоокеанское геодезическое бюро" г. Находка		
Разработал	Валеев С.Ф.				11.2015				



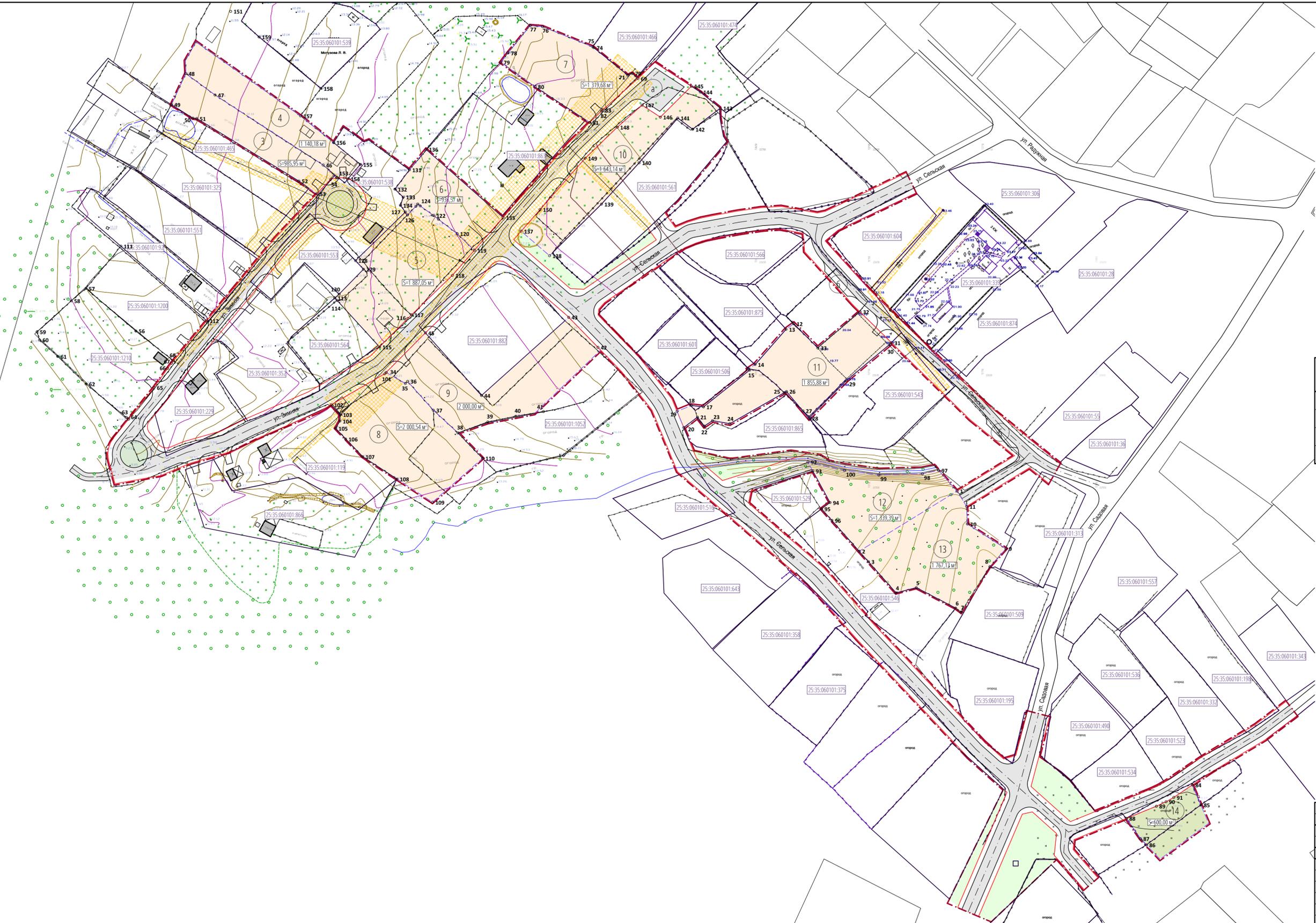
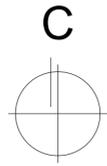
Ведомость площадок

№ п/п	Наименование	Примечание
а	Разворотная площадка	проектируемая
б	Разъездная площадка	проектируемая
3-13	Земельные участки под индивидуальное строительство	
14	Земельные участки для ведения садоводства, огородничества	

Условные обозначения

- - - Границы проекта планировки и межевания
- Границы земельных участков с кадастровыми номерами
- Красные линии улиц, дорог и проездов
- - - Граница формируемых земельных участков
- - - Линии регулирования жилой застройки
- - - Линии регулирования хозяйственной застройки
- Воздушная линия электро передач
- Охранная зона ЛЭП
- Зона допустимого размещения здания
- Существующие здания
- 1 Номер участка

						0115-ПЗУ					
						Проект планировки и проект межевания территории					
						части улицы Зимняя г. Фокино					
Изм.	Копуч.	Лист	Надрк.	Подп.	Дата	Утверждаемая часть			Стадия	Лист	Листов
									п/п	5	
Проверил	Дубков Г.В.				11.2015	Чертеж линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений. М 1:1000			ООО "Тихоокеанское геодезическое бюро" г. Находка		
Разработал	Валеев С.Ф.				11.2015						



Ведомость площадок

№ п/п	Наименование	Примечание
а	Разворотная площадка	проектируемая
б	Разъездная площадка	проектируемая
3-13	Земельные участки под индивидуальное строительство	
14	Земельные участки для ведения садоводства, огородничества	

Условные обозначения

- - - Границы проекта планировки и межевания
- Границы земельных участков с кадастровыми номерами
- Красные линии улиц, дорог и проездов
- - - Граница формируемых земельных участков
- Воздушная линия электро передач
- Охранная зона ЛЭП
- Территория формируемых земельных участков
- Территория формируемых земельных участков для ведения садоводства, огородничества
- Территория зон общего пользования (сохранение природного ландшафта)
- Проектируемые дороги, проезды
- ① Номер участка

0115-ПЗУ					
Проект планировки и проект межевания территории части улицы Зимняя г. Фокино					
Изм.	Копуч.	Лист	Надр.	Подп.	Дата
Проверил	Дубков Г.В.				11.2015
Разработал	Валеев С.Ф.				11.2015
Утверждаемая часть				Стадия	Лист
				ППТ	6
Чертеж границ застроенных земельных участков в том числе границ участков, на которых линейные объекты. Чертеж границ формируемых				ООО "Тихоокеанское геодезическое бюро" г. Находка	