ООО «ТИХАСПРОЕКТ»
г. Фокино, ул. Клубная 13
Допуск № СРО-П-128-95-04

# Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201

***1910 - ППТ***

***Утверждаемая часть***

*Директор* *Пырегова Н.Н.*

*2019*

**Документация проекта планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201.**

**Территория части улицы Подгорная в городе Фокино Приморского края**

**Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения**

**Утверждаемая часть**

| | |
|---|---|
| Взам.инв.№ | |
| Подпись и дата | |
| Инв.№ Подл. | |

# СОДЕРЖАНИЕ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

1.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), необходимые для размещения указанных объектов.

1.3. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

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

2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Данной документацией по планировке территории осуществляется выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, на которой расположен формируемый земельный участок, выделенные под индивидуальное жилищное строительство.

Подготовка проекта планировки осуществляется в отношении застроенных и 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 характеристиках планируемого развития территории, (далее - Положение), представляет собой нормативный правовой акт, состоящий из двух разделов.

В первом разделе Положения определены характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Во втором разделе Положения определены положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, объектов транспортной инфраструктуры.

1 . Положение о характеристиках планируемого развития территории.

**1.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

**Объекты капитального строительства жилого назначения**

**Жилая сфера**

Индивидуальный жилой дом (1 проектируемый объект)

- этажность: 2.

мощность объекта:

- площадь застройки: 90 м$^2$;
- общая площадь: 160 м$^2$.

**Объекты капитального строительства общественно-делового назначения**

Объектов капитального строительства общественно-делового назначения на территории проектирования не предусмотрено.

## *2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.*

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Значение |
|---|---|---|---|
| **1** | **ТЕРРИТОРИЯ** | | |
| 1.1 | Общая площадь земель в проектных границах | га | 1,0 |
| 1.2 | Площадь территории в границах красных линий | га | 0,1420 |
| 1.3 | Зоны планируемого размещения объектов | | |
| 1.3.1 | - зона планируемого размещения объектов жилой застройки | га | 0,1420 |
| 1.3.2 | - зона планируемого размещения объектов административного, социального и коммунально-бытового назначения | га | - |
| 1.3.3 | - зона планируемого размещения объектов инженерной и | га | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | транспортной инфраструктуры | | |
| 1.3.4 | - зона планируемого размещения объектов рекреации | га | - |
| 1.3.5 | - зона планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения | га | - |
| 1.4 | Плотность застройки | тыс.м$^2$/га | 0,48/1=0,48 |
| **2** | **НАСЕЛЕНИЕ** | | |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 3 |
| 2.2 | Плотность населения | чел./га | 3/1=3 |
| **3** | **ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД** | | |
| 3.1 | Общий объем жилищного фонда, в том числе: | тыс.м$^2$ | 0,16 |
| | | кол-во домов | 1 |
| 3.1.1 | двухэтажные индивидуальные жилые дома | тыс.м$^2$ | 0,16 |
| | | кол-во домов | 1 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки | этаж | 2 |
| 3.3 | Плотность жилой застройки | % | 16 |
| **4** | **ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** | | |
| 4.1 | Комплекс предприятий обслуживания населения | объект/ м$^2$ | - |
| **5** | **ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** | | |
| 5.1 | Улицы и дороги местного значения | км | - |
| 5.2 | Проезды | км | - |
| **6** | **ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** | | |
| 5.1 | Водоснабжение | | |
| 5.1.1 | - трубопровод | км | - |
| 5.2 | Электроснабжение | | |
| 5.2.1 | -линия электропередач 0,4 кВ | км | 0,298 |
| 5.2.2 | - трансформаторная подстанция | шт. | - |
| 5.3 | Газоснабжение | | |
| 5.3.1 | - газопровод низкого давления | км | - |

## Транспортная инфраструктура

Улицы местного значения - существующие:

- вид покрытия: улучшенное грунтовое.

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

**Коммунальная инфраструктура**

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами в данном проекте не рассматривается.

**Социальная инфраструктура**

Размещение дополнительных объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц социальными услугами в данном проекте не рассматривается. Существующие объекты социальной инфраструктуры расположены в зоне доступности - 500 – 1300 м.

**Инженерная инфраструктура**

**Электроснабжение**

Линия электропередач 0,4 КВт – существующая

Подключение к жилым домам:

- способ прокладки: воздушный;
- материал: электрокабель;
- протяженность: 0, 03 км.

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

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

Фактические показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения сохранены.

# 2. Положение об очередности планируемого развития территории

## 2.1. Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Строительство капитальных объектов жилого назначения ведется в одну очередь.

## 2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Строительство капитальных объектов транспортной инфраструктуры ведется до завершения строительства объектов жилого назначения. Строительство капитальных объектов коммунальной, социальной инфраструктур ведется по завершению строительства объектов жилого назначения.

## Ведомость чертежей

| Лист | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| 1 | Общие данные | |
| 2 | Чертеж планировки территории. План красных линий | |
| 3 | Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Чертеж линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | |
| 4 | Чертеж границ образуемых земельных участков. | |
| 5 | Чертеж границ зон действия публичных сервитутов. | |

## Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Генеральный план городского округа ЗАТО город Фокино Приморского края, утвержденный решением Думы ГО г. Фокино | |
| 2 | Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Думы ГО ЗАТО г. Фокино №220 - МПА от 24.09.2020 г. | |
| 3 | Постановление администрации городского округа ЗАТО город Фокино № 1347-па, от 05.09.2018 г. | |
| 4 | Градостроительное задание на разработку документации по планировке территории (приложение к постановлению № 1347-па от 05.09.2018 г.) | |

Основанием для проектирования является заявление заказчика

## Ведомость участков

| № п/п | Наименование | Площадь участка |
|---|---|---|
| 1 | Участок находится на землях населенных пунктов по адресу: примерно в 80 м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка. Адрес ориентира: Приморский край, городской округ ЗАТО город Фокино, ул.Подгорная, дом №15 | 2246 м² |
| 2 | Участок находится на землях населенных пунктов по адресу: примерно в 67 м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка. Адрес ориентира: Приморский край, городской округ ЗАТО город Фокино, ул.Подгорная, дом №15 | 1575 м² |

| | |
|---|---|
| Вид разрешенного использования | Для индивидуального жилищного строительства |
| Зона расположения земельных участков | Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) |

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| Наименование | Ед. изм. | Кол-во |
|---|---|---|
| Площадь территории проектирования | га | 1,0 |
| Площадь земельного участка :ЗУ1 | кв.м. | 1420 |
| Площадь земельного участка :ЗУ2 | кв.м. | 1575 |
| Количество капитальных зданий | шт. | 1 |

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

| Изм. | К.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| Разработал | | Пырегова Н.Н. | | | |
| ГАП | | Пырегова Н.Н. | | | |

*1910 - ППТ*

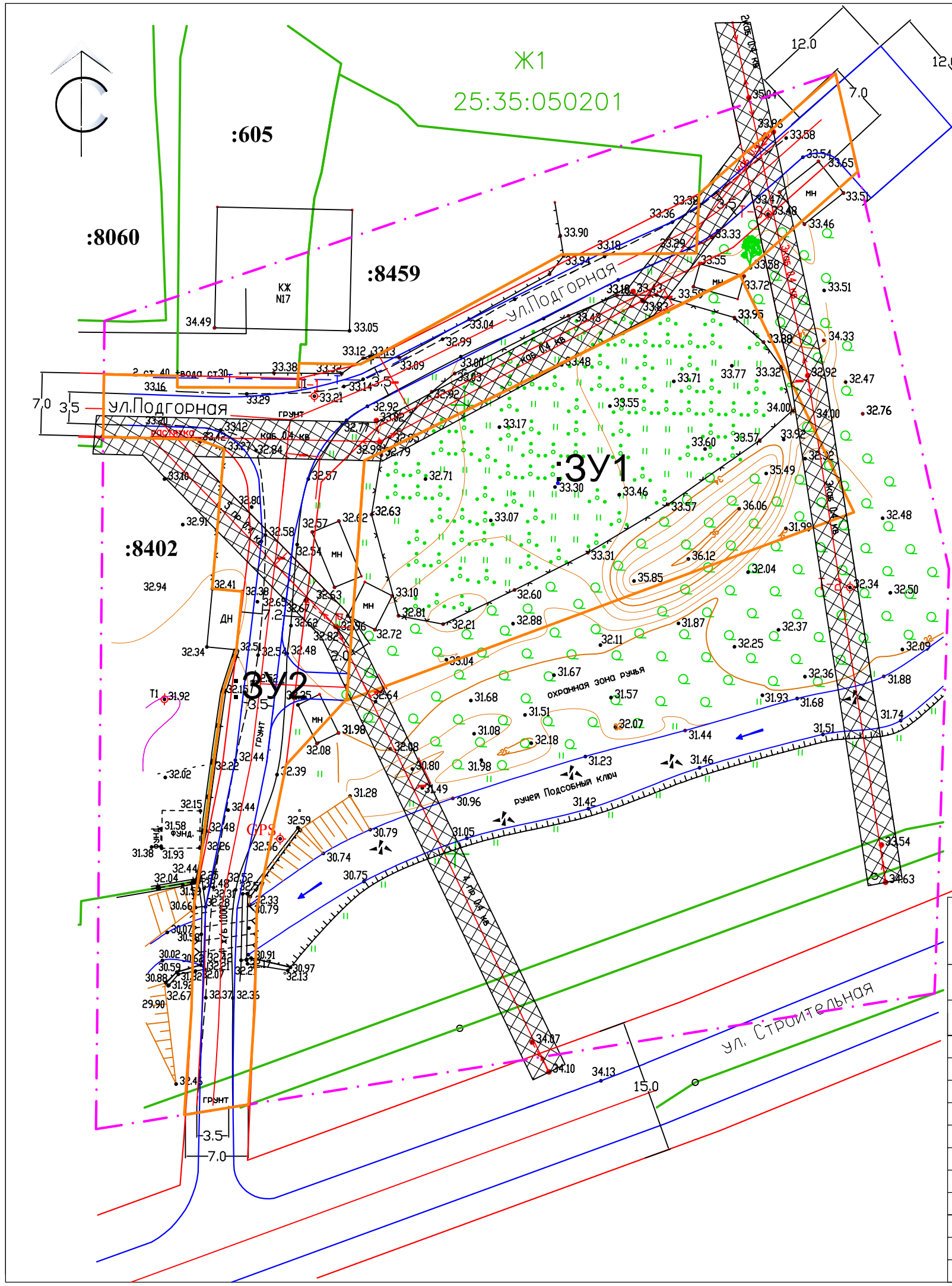
*Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201*

| Утверждаемая часть | Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|---|
| | ППТ | 1 | |

Общие данные

*ООО "Тихаспроект" г.Фокино*

*формат А3*




# Чертеж планировки территории. План красных линий М 1:500

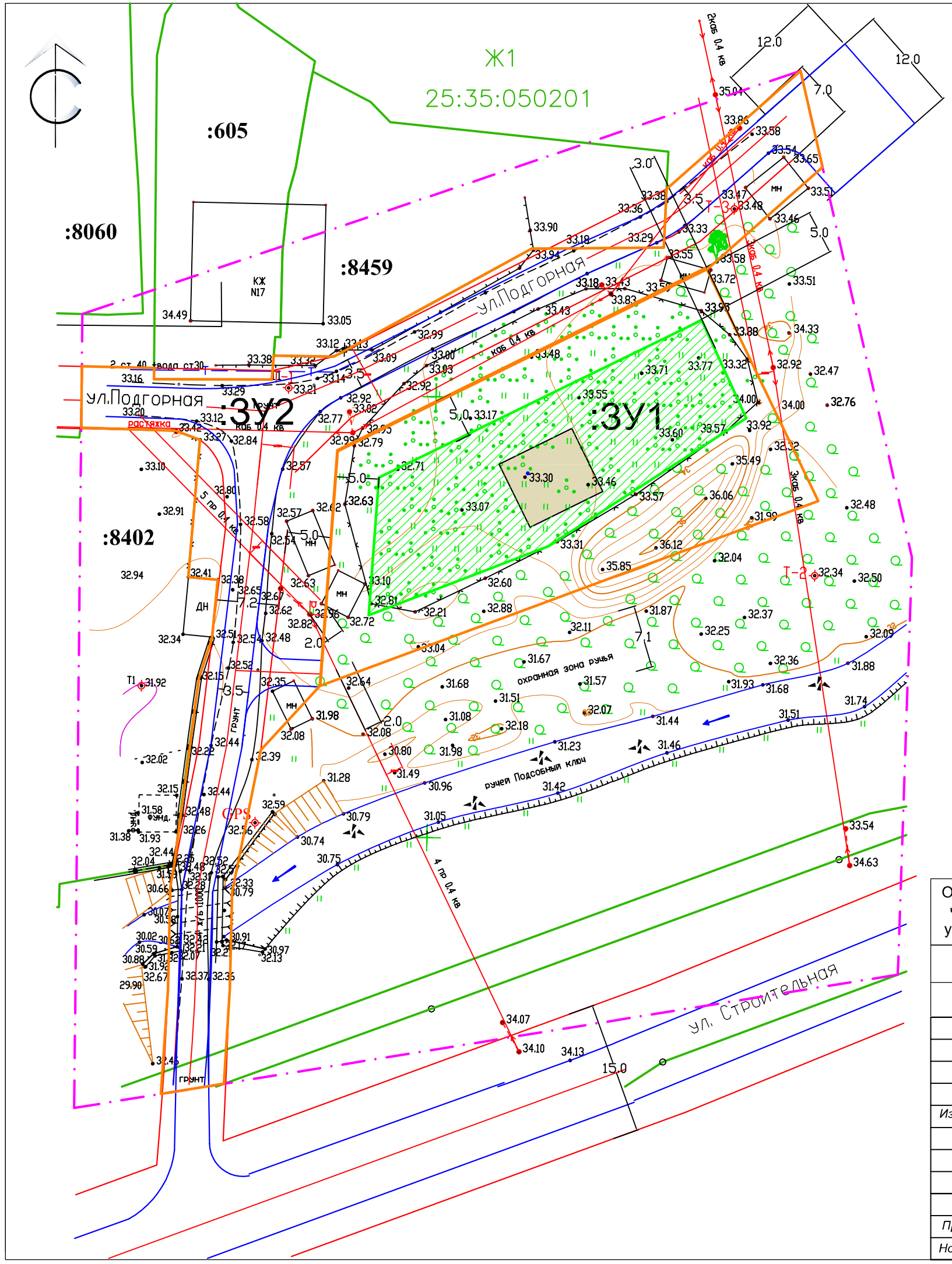
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красные линии
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- проезды и улицы
- формируемый земельный участок
- охранная зона существующей ВЛЭП 0,4кВ
- граница территории проектирования

## Экспликация земельных участков

| Обозначение участка | Вид разрешенного использования проектируемого участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|---|
| :ЗУ1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| :ЗУ2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 1910 - ППТ | | | |
| | | | | | | Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201 | | | |
| | | | | | | Утверждаемая часть | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ППТ | 2 | |
| Проектир | | Пырегова | | | | Чертеж планировки территории. План красных линий | ООО "Тихаспроект" г.Фокино | | |
| Нормоконтр | | | | | | | | | |




# Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500

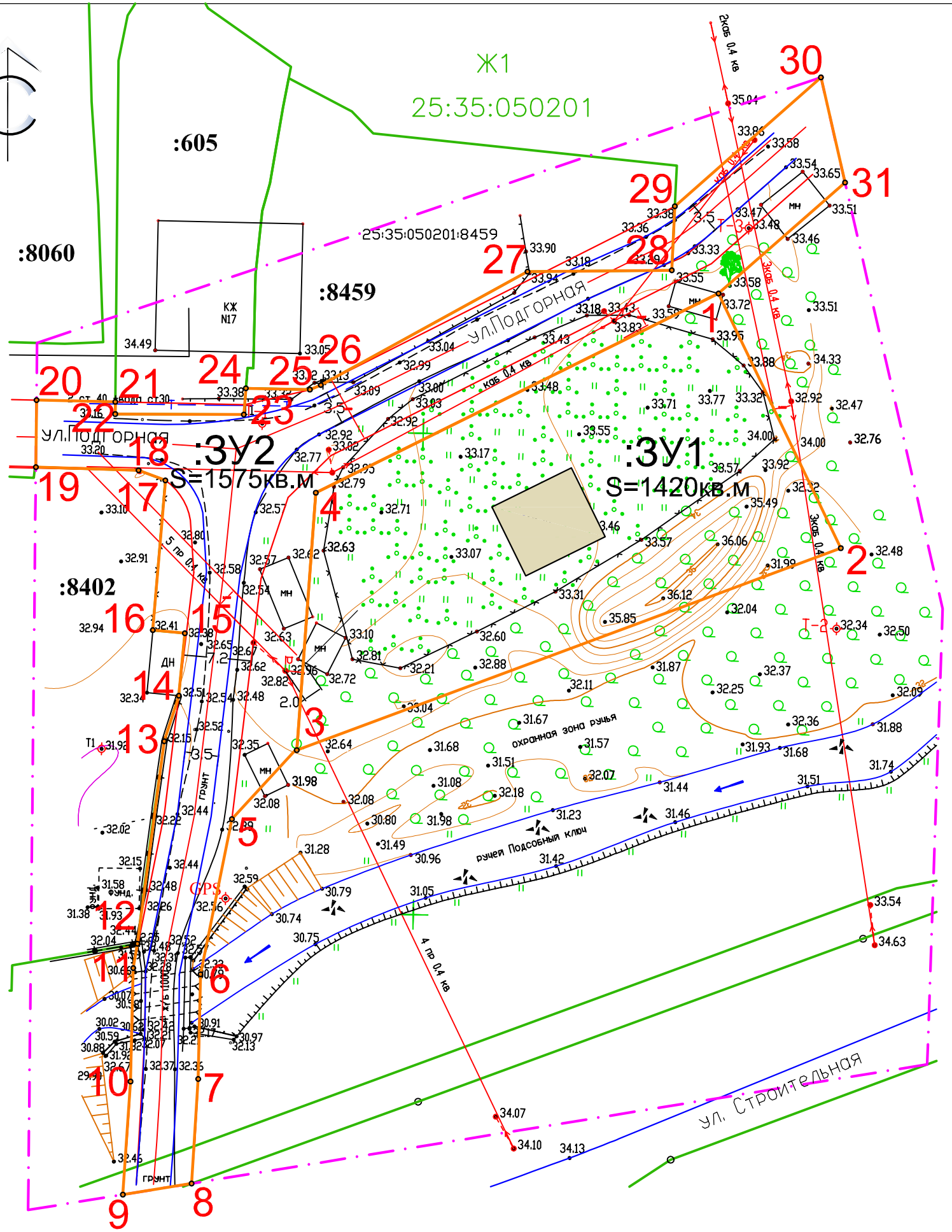
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красные линии
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- существующие проезды и улицы
- формируемый земельный участок
- граница территории проектирования
- место допустимого размещения зданий, строений, сооружений

## Экспликация земельных участков

| Обозначение участка | Вид разрешенного использования проектируемого участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|---|
| :ЗУ1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| :ЗУ2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 1910 - ППТ | | | |
| | | | | | | Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201 | | | |
| | | | | | | Утверждаемая часть | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ППТ | 3 | |
| Проектир | | Пырегова | | | | Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства | ООО "Тихаспроект" г.Фокино | | |
| Нормоконтр | | | | | | | | | |




# Чертеж границ образуемых земельных участков М 1:500

ЭКСПЛИКАЦИЯ ТОЧЕК ПОВОРОТА ГРАНИЦ УЧАСТКОВ

| Номер точки | X | Y | Номер точки | X | Y | Номер точки | X | Y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| :ЗУ1 | | | | | | :ЗУ2 | | |
| 1 | 344616,85 | 2193849,22 | 10 | 344535,01 | 2193788,11 | 23 | 344604,28 | 2193799,89 |
| 2 | 344590,40 | 2193861,93 | 11 | 344546,78 | 2193788,39 | 24 | 344607,01 | 2193800,10 |
| 3 | 344569,42 | 2193805,39 | 12 | 344549,32 | 2193788,82 | 25 | 344606,89 | 2193806,95 |
| 4 | 344596,16 | 2193807,37 | 13 | 344570,40 | 2193791,63 | 26 | 344607,34 | 2193807,89 |
| :ЗУ2 | | | 14 | 344574,93 | 2193793,10 | 27 | 344619,12 | 2193829,37 |
| 1 | 344616,85 | 2193849,22 | 15 | 344581,57 | 2193793,75 | 28 | 344619,26 | 2193844,37 |
| 2 | 344590,40 | 2193861,93 | 16 | 344581,88 | 2193790,42 | 29 | 344625,90 | 2193844,68 |
| 3 | 344569,42 | 2193805,39 | 17 | 344597,44 | 2193791,74 | 30 | 344639,29 | 2193859,87 |
| 5 | 344562,26 | 2193798,64 | 18 | 344598,48 | 2193788,94 | 31 | 344628,37 | 2193862,38 |
| 6 | 344546,14 | 2193795,38 | 19 | 344598,82 | 2193778,27 | | | |
| 7 | 344535,27 | 2193795,14 | 20 | 344605,78 | 2193778,34 | | | |
| 8 | 344524,41 | 2193794,46 | 21 | 344605,59 | 2193786,53 | | | |
| 9 | 344523,26 | 2193787,31 | 22 | 344604,33 | 2193786,52 | | | |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

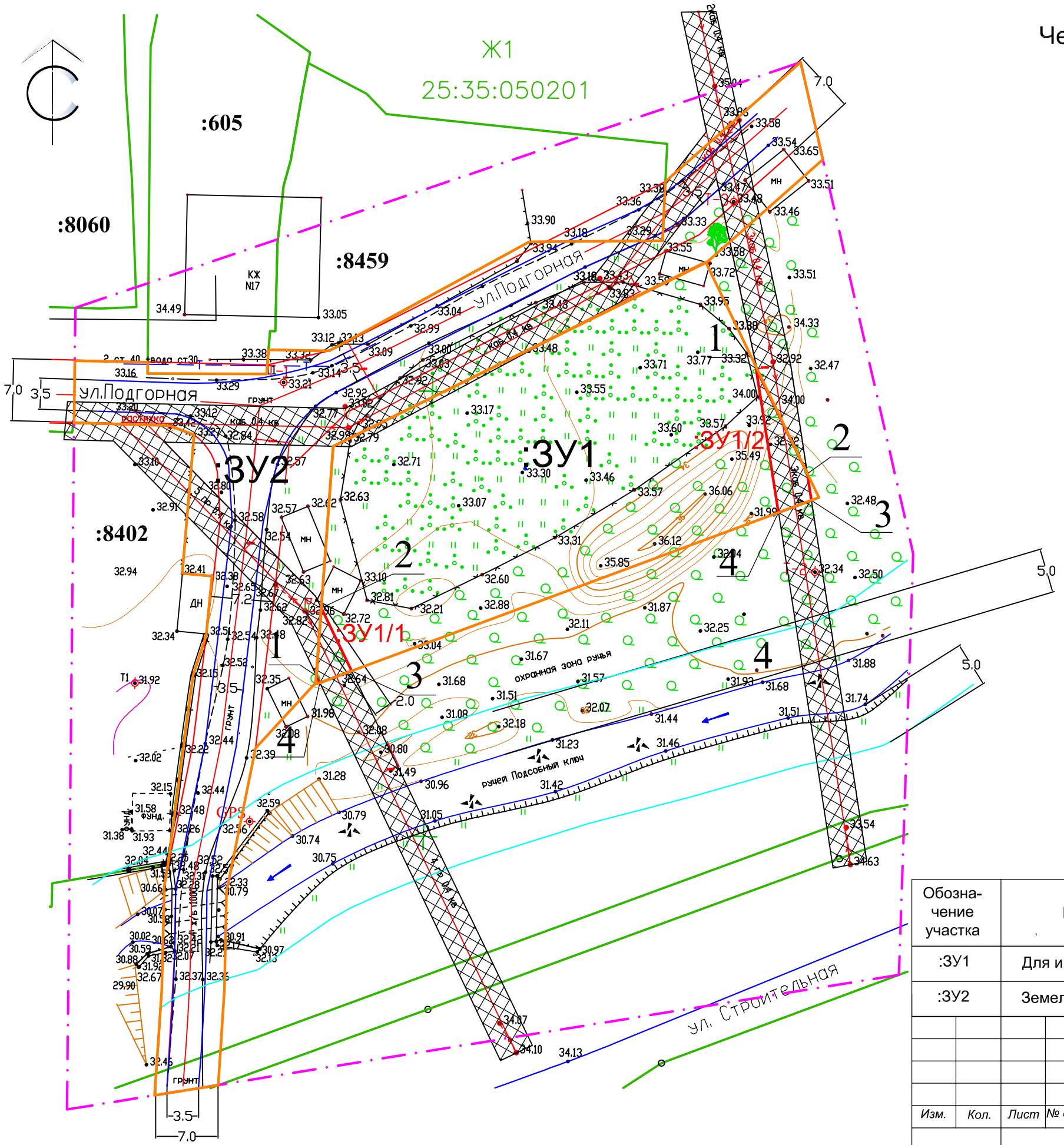
- граница территории проектирования
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- формируемые земельные участки

:ЗУ6 / 600 — условный номер земельного участка / площадь земельного участка (кв.м)

## Экспликация земельных участков

| Обозначение участка | Вид разрешенного использования проектируемого участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|---|
| :ЗУ1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| :ЗУ2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 1910 - ППТ | | | |
| | | | | | | Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201 | | | |
| | | | | | | Утверждаемая часть | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ППТ | 4 | |
| Проектир | | Пырегова | | | | Чертеж границ образуемых земельных участков | ООО "Тихаспроект" г.Фокино | | |
| Нормоконтр | | | | | | | | | |




# Чертеж границ зон действия публичных сервитутов.

*М 1:500*

ЭКСПЛИКАЦИЯ ТОЧЕК ПОВОРОТА ГРАНИЦ УЧАСТКОВ
(зона действия публичных сервитутов)

| Номер точки | X | Y | Номер точки | X | Y |
|---|---|---|---|---|---|
| :ЗУ1/1 | | | :ЗУ1/2 | | |
| 1 | 344570,39 | 2193805,49 | 1 | 344604,95 | 2193854,94 |
| 2 | 344577,97 | 2193806,03 | 2 | 344593,11 | 2193860,63 |
| 3 | 344570,93 | 2193809,44 | 3 | 344590,09 | 2193861,08 |
| 4 | 344569,60 | 2193805,86 | 4 | 344588,71 | 2193857,38 |
| | | | | | |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красные линии
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- формируемый земельный участок
- охранная зона существующей ВЛЭП 0,4кВ
- граница территории проектирования
- зона действия публичных сервитутов.

## Экспликация земельных участков

| Обозначение участка | Вид разрешенного использования проектируемого участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|---|
| :ЗУ1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| :ЗУ2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1910 - ППТ* |
| | | | | | | *Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201* |
| | | | | | | *Утверждаемая часть* — *Стадия*: ППТ; *Лист*: 5; *Листов*: |
| *Проектир* | | *Пырегова* | | | | Чертеж границ зон действия публичных сервитутов. — *ООО "Тихаспроект" г.Фокино* |
| *Нормоконтр* | | | | | | |

ООО «ТИХАСПРОЕКТ»
г. Фокино, ул. Клубная 13
Допуск № СРО-П-128-95-04

# Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201

## *1910 - ППТ*

## *Материалы по обоснованию*

*Директор* *Пырегова Н.Н.*

*2019*

**Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201, под строительство индивидуального жилого дома в районе ул. Подгорная, в городе Фокино Приморского края**

| | |
|---|---|
| Взам.инв.№ | |
| Подпись и дата | |
| Инв.№ Подл. | |

## СОДЕРЖАНИЕ.


***1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА***

***1.1. С****остав проекта*
***1.2. Р****еквизиты документов, на основании которого принято решение о разработке проектной документации*
***1.3. И****сходные данные и условия для подготовки проектной документации*

***2. П****ояснительная записка*
*2.1. Схема расположения элементов планировочной структуры.*

*2.2. Современное использование территории.*

*2.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.*

*2.4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур*
*- Инженерно – техническое обеспечение территории*
*- Транспортное обслуживание территории*
*- Социальное обслуживание*

*2.5. Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения*
*2.6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории*

*2.7. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне*

*2.8. Мероприятия по обеспечению охраны окружающей среды*

## *2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.*

### *1.1 Состав проекта*

| ОБОЗНАЧЕНИЕ | НАИМЕНОВАНИЕ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА ЧЕРТЕЖЕЙ | ПРИМЕЧАНИЕ |
|---|---|---|
| | **Утверждаемая часть** | |
| | Графическая часть | |
| Лист 1 | Общие данные | |
| Лист 2 | Чертеж планировки территории. План красных линий. | М 1:500 |
| Лист 3 | Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.<br>Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.<br>Чертеж линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения временных зданий, строений и сооружений | М 1:500 |
| Лист 4 | Чертеж границ образуемых земельных участков | М 1:500 |
| | Текстовая часть: | |
| | Положение о характеристиках планируемого развития территории | |
| | **Материалы по обоснованию** | |
| | Графическая часть: | |
| Лист 1 | Общие данные | |
| Лист 2 | Схема расположения элементов планировочной структуры | |
| Лист 3 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. | М 1:500 |
| Лист 4 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ особо охраняемых природных территорий | М 1:500 |

| ОБОЗНАЧЕНИЕ | НАИМЕНОВАНИЕ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА ЧЕРТЕЖЕЙ | ПРИМЕЧАНИЕ |
|---|---|---|
| Лист 5 | Схема организации движения транспорта.<br>Схема организации улично-дорожной сети. | М 1:500 |
| | Текстовая часть: | |
| | Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения | |

***1.2 Реквизиты документа, на основании которого принято решение о разработке проектной документации. Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.***

Постановление администрации городского округа ЗАТО город Фокино, №1347-па от 05.09.2018 г

Нормативные документы и основные требования к составу, содержанию и форме представляемой проектной документации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в РФ»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие

Земельного кодекса Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Закон Приморского края от 29.06.2009 г. № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края»;
- Постановление Администрации Приморского края от 21.12.2016 г. № 593-ПА «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждённой постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150.
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории"

Основой для разработки документации послужили топографические планы М 1:500, в составе, обеспечивающем непрерывное покрытие планируемой территории, выполненные ООО «Топограф» в 2018 г в системе координат МСК-25.

## *2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА*

### 2.1. Схема расположения элемента планировочной структуры.

Земельные участки расположены на землях населенного пункта.

Территория проектирования находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

Основной разрешенный вид использования – для индивидуального жилищного строительства.

Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

## 2.2. Современное использование территории.

Проектируемая территория имеет на большей части участка спокойный рельеф. В юго-восточной части участка расположен холм, в южной части – заболоченная низина. Средний уклон поверхности основной части участка от 2-ти до 6-х градусов, с падением уклона поверхности с востока на запад. На проектируемом участке нет существующих капитальных зданий и сооружений. Проектируемый участок находится в жилом массиве. В границах проектируемой территории девесно-кустарниковая растительность отсутствует.

Участок ограничен существующими проездами с западной и северной стороны. Воздушной линией электропередач с восточной, западной и северной стороны. С южной стороны граница участка проходит по границе береговой полосы общего пользования. Весь участок проектирования расположен в водоохраной зоне ручья.

## 2.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

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.

Участки находятся в северной части г.Фокино в составе существующей малоэтажной жилой застройки. Концепция застройки проектируемой площадки малоэтажными жилыми зданиями полностью соответствует градостроительной концепции данной территории и гармонично вписывается в существующий природный ландшафт.

К формируемым земельным участкам предусматривается существующий подъезд, который связывается с существующими улицами в жилой застройке. Транспортные связи органичны и проложены с максимальным сохранением рельефа.

Проектом предусмотрено выделение зон на проектируемой площадке:

1. зона индивидуальной жилой застройки с формированием индивидуального земельного участка с площадью земельного участка 1420 кв.м.

Технико – экономические показатели проектируемой территории

| № п/п | Наименование | Количество |
|---|---|---|
| 1 | Площадь испрашиваемого земельного участка всего, | 1,0 га |
| 2 | Площадь проектируемого индивидуального земельного участка | 1420 кв.м. |
| 3 | Площадь земельного участка (территории) общего пользования | 1575 кв.м. |

Основной разрешенный вид использования :ЗУ1 –. для индивидуального жилищного строительства.

Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений

Основной разрешенный вид использования :ЗУ2 –. Земельные участки (территории) общего пользования

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 (Улично-дорожная сеть), 12.0.2 (Благоустройство территории)

Проектируемые земельные участки образовывается из земель, находящихся в муниципальной собственности. Возможным способом образования участка является образование нового участка путем формирования нового объекта недвижимого имущества из состава территорий, не обладающих признаками и свойствами земельного участка.

**2.4 . Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

**- Инженерно – техническое обеспечение территории:**

**Электроснабжение:** Электроснабжение капитального объекта на формируемом земельном участке предусмотрено централизованное.

**Водоснабжение:** Водоснабжение предусматривается децентрализованное, так как данная территории не обеспечена централизованными сетями и сооружениями водопровода.

**Канализация:** Канализационные стоки направляются самотеком в проектируемый герметичный индивидуальный выгреб.

**Теплоснабжение:** Теплоснабжение потребителей планируется от автономных теплоисточников.

**- Транспортное обслуживание территории**

В настоящее время к участку застройки со стороны въездов в западной его частей проходит грунтовый проезд, который связаны с улицами в жилой застройке. Транспортные связи органичны и проложены с максимальным сохранением рельефа.

В соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Требования технического регламента пожарной безопасности» на участке застройки существуют пожарные проезды к формируемым участкам.

**- Социальное обслуживание**

Застройщики обеспечены объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимыми для функционирования объектов:

- магазин смешанных товаров (радиус обслуживания 800 м, фактическое расстояние 500 м);
- детский сад (радиус обслуживания 500 м, фактическое расстояние 1 км);
- школа (радиус обслуживания 350-500 м, фактическое расстояние 1 км);
- поликлиника (радиус обслуживания 1000 м, фактическое расстояние 1,5 км).

## 2.5. Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения

Учреждения и предприятия обслуживания в поселениях следует размещать из расчета обеспечения жителей каждого поселения услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещенными на землях поселения, как правило, следует принимать не более указанного в таблице 5 СП 42.13330.2011.

| Учреждения и предприятия обслуживания | Радиус обслуживания, м |
|---|---|
| Детские дошкольные учреждения: | |
| в малых городах, при одно- и двухэтажной застройке | 500 |
| Поликлиники и их филиалы в городах** | 1000 |
| Аптеки при одно- и двухэтажной застройке | 800 |

| | |
|---|---|
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения: | |
| в городах при одно-, двухэтажной застройке | 800 |
| Отделения связи и филиалы сберегательного банка | 500 |

## 2.6 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Существующий рельеф территории максимально сохраняется.

Проектом предусматривается высадка деревьев и кустарников на участке, разбивка газонов и цветников.

## 2.7 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

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

- противопожарными разрывами между зданиями;
- твердым покрытием основных дорог и площадок;
- проездами и площадками, обеспечивающими подъезд пожарной техники к объектам капитального строительства.

## 2.8 Мероприятия по обеспечению охраны окружающей среды

Согласно Статьи 65. «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» Водного кодекса РФ в границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического

обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

**16.** В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

…

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

## Ведомость чертежей

| Лист | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| 1 | Общие данные | |
| 2 | Схема расположения элементов планировочной структуры | |
| 3 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. | |
| 4 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ особо охраняемых природных территорий | |
| 5 | Схема организации движения транспорта. Схема организации улично-дорожной сети. | |
| | | |

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| Наименование | Ед. изм. | Кол-во |
|---|---|---|
| Площадь территории проектирования | га | 1,0 |
| Площадь земельного участка :ЗУ1 | кв.м. | 1420 |
| Площадь земельного участка :ЗУ2 | кв.м. | 1575 |
| Количество капитальных зданий | шт. | 1 |

## Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Генеральный план городского округа ЗАТО город Фокино Приморского края, утвержденный решением Думы ГО г. Фокино | |
| 2 | Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Думы ГО ЗАТО г. Фокино №220 - МПА от 24.09.2020 г. | |
| 3 | Постановление администрации городского округа ЗАТО город Фокино № 1347-па, от 05.09.2018 г. | |
| 4 | Градостроительное задание на разработку документации по планировке территории (приложение к постановлению № 1347-па от 05.09.2018 г.) | |

Основанием для проектирования является заявление заказчика

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

| Изм. | К.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| Разработал | | Пырегова Н.Н. | | | |
| ГАП | | Пырегова Н.Н. | | | |

*1910 - ППТ*

*Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201*

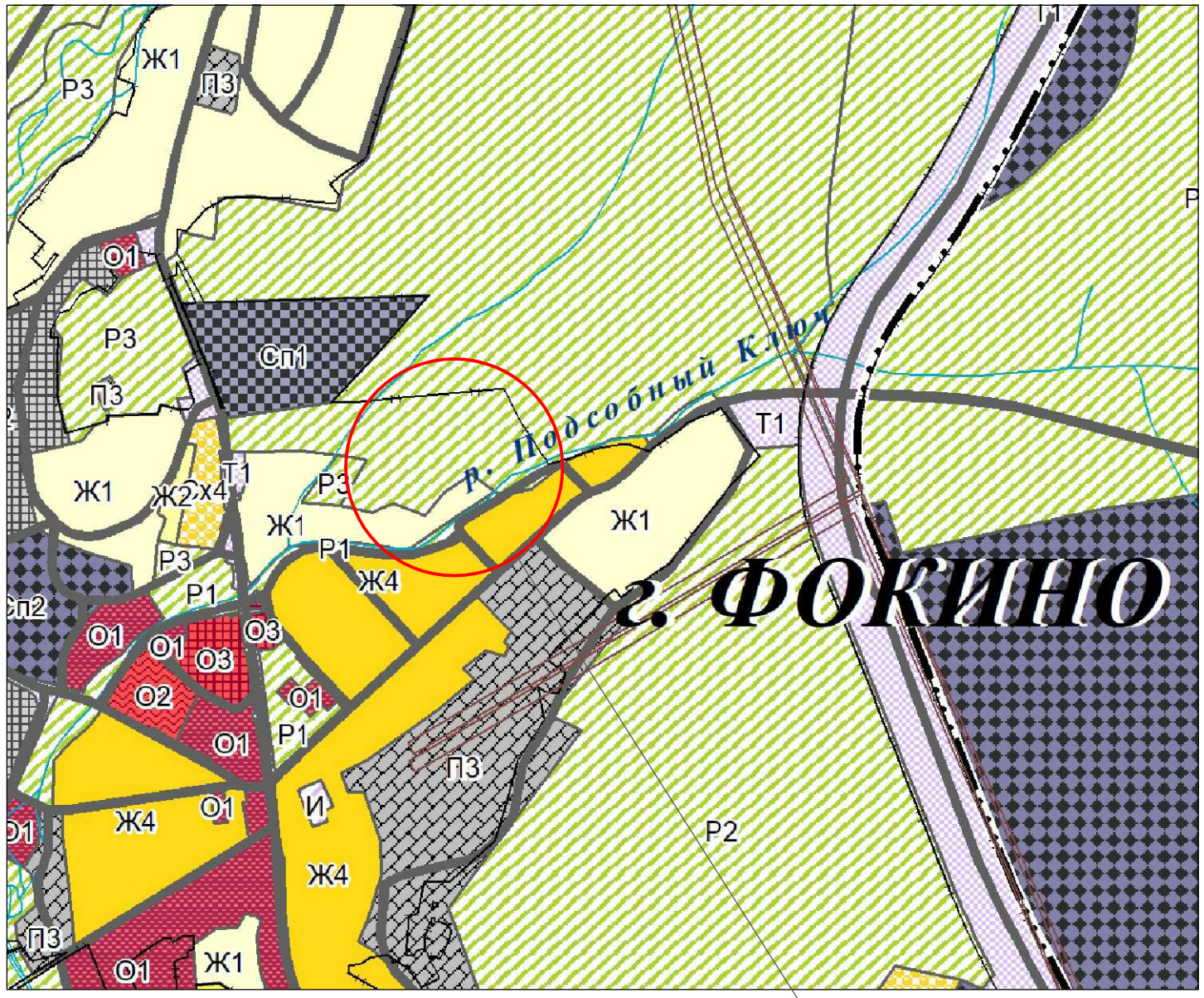
| Материалы по обоснованию | Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|---|
| | ППТ | 1 | |

Общие данные

*ООО "Тихаспроект" г.Фокино*

*формат А3*

# Схема расположения элементов планировочной структуры




*Формируемые участки*

## Территориальные зоны

Жилые зоны

- Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

- О1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- О2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
- О3 Зона размещения объектов городского коммерческого центра

Производственные зоны

- П1 Производственная зона для размещения объектов 1 - 5 класса опасности
- П2 Производственная зона для размещения объектов 2 - 5 класса опасности
- П3 Коммунально-складская зона
- И Зона инженерной инфраструктуры

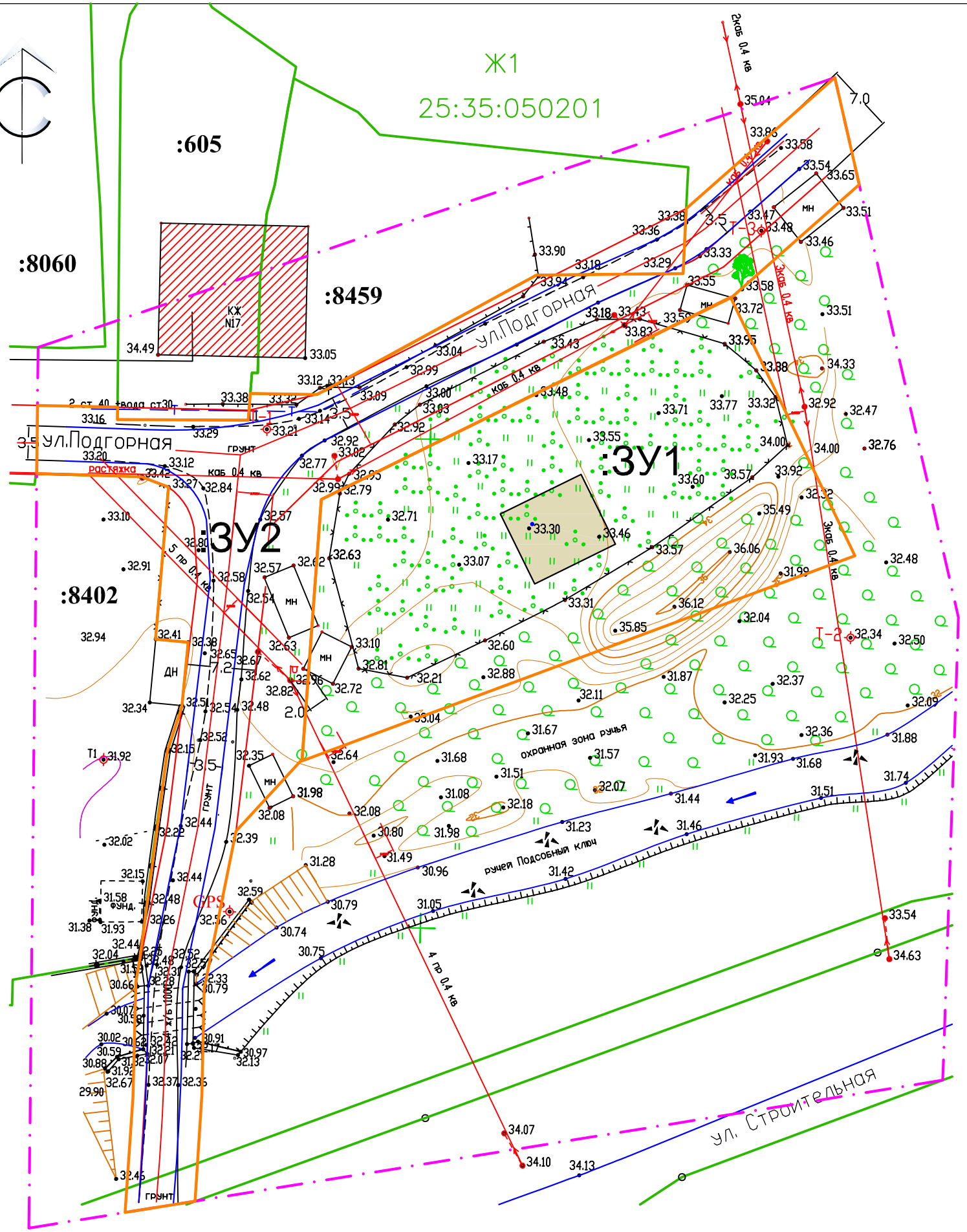
Зоны транспортной инфраструктуры

- Т1 Зона объектов автомобильного транспорта
- Т2 Зона объектов железнодорожного транспорта
- Т3 Зона объектов водного транспорта

Рекреационные зоны

- Р1 Зона озелененных территорий общего пользования
- Р2 Зона лесов
- Р3 Зона сложившихся природных ландшафтов
- Р4 Зона отдыха
- Р5 Зона лесопарков
- Р0 Зона размещения пляжей

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | 1910 - ППТ | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201 | | | |
| | | | | | | Материалы по обоснованию | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ППТ | 2 | |
| Проектир | | Пырегова | | | | Схема расположения элементов планировочной структуры | ООО "Тихаспроект" г. Фокино | | |
| Нормоконтр | | | | | | | | | |




*Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500*

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- –граница территории проектирования
- –существующие дороги и проезды
- :8402 –граница и кадастровый номер земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет
- –формируемый земельный участок
- –существующие объекты капитального строительства

## Экспликация земельных участков

| Обозначение участка | Вид разрешенного использования проектируемого участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|---|
| :ЗУ1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| :ЗУ2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1910 - ППТ* | | | |
| | | | | | | *Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201* | | | |
| | | | | | | *Материалы по обоснованию* | *Стадия* | *Лист* | *Листов* |
| | | | | | | | *ППТ* | *3* | |
| *Проектир* | | *Пырегова* | | | | *Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства* | *ООО "Тихаспроект" г.Фокино* | | |
| *Нормоконтр* | | | | | | | | | |

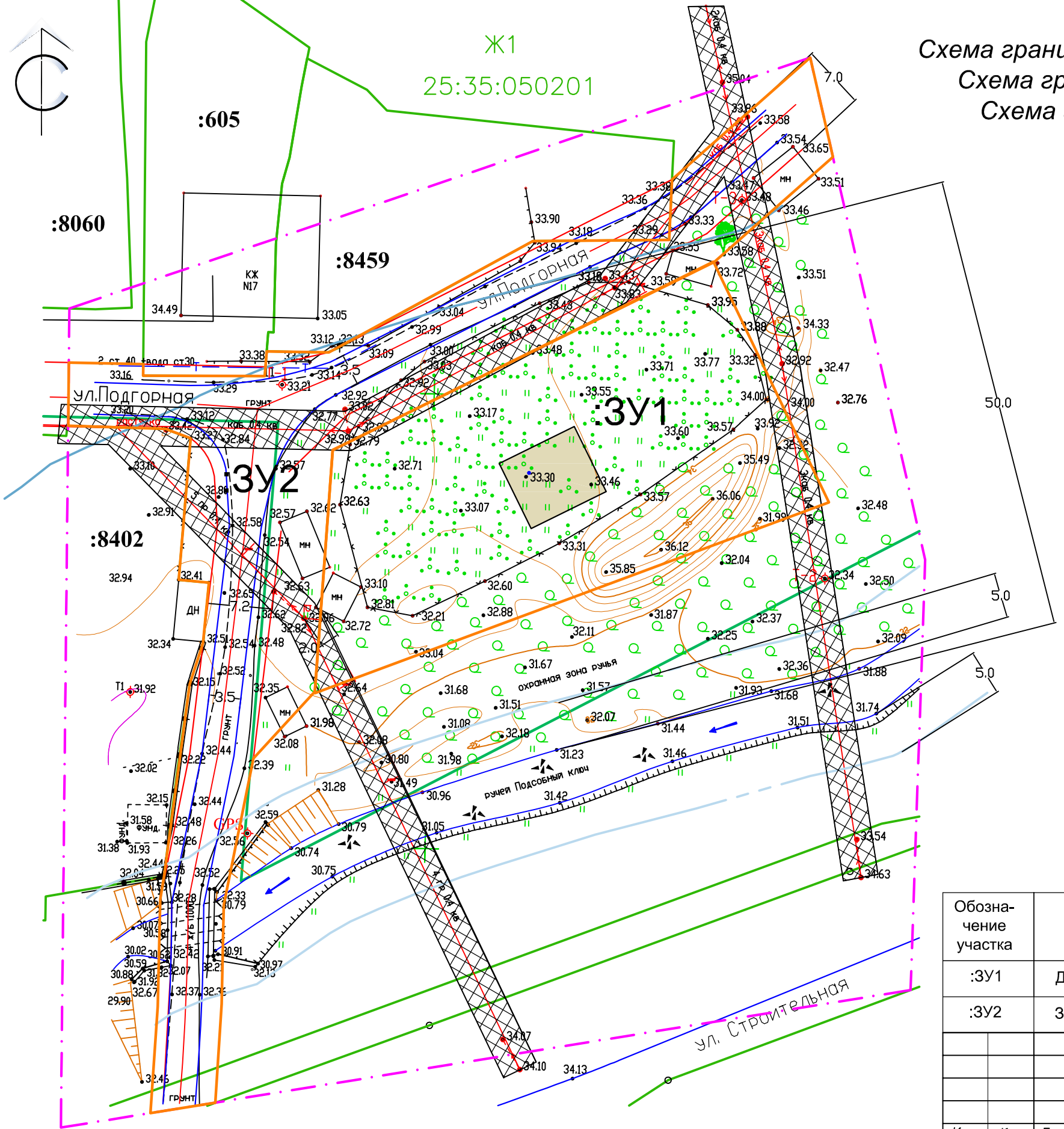



*Схема границ зон с особыми условиями использования территории.*
*Схема границ территорий объектов культурного наследия .*
*Схема границ особо охраняемых природных территорий*
*М 1:500*

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красные линии
- граница территории проектирования
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- формируемые земельные участки
- охранная зона существующей ВЛЭП 0,4кВ – 2 м
- береговая полоса общего пользования 5 метров
- прибрежная защитная полоса 50 метров

Формируемый земельный участок находится в водоохранной зоне реки – 50 метров

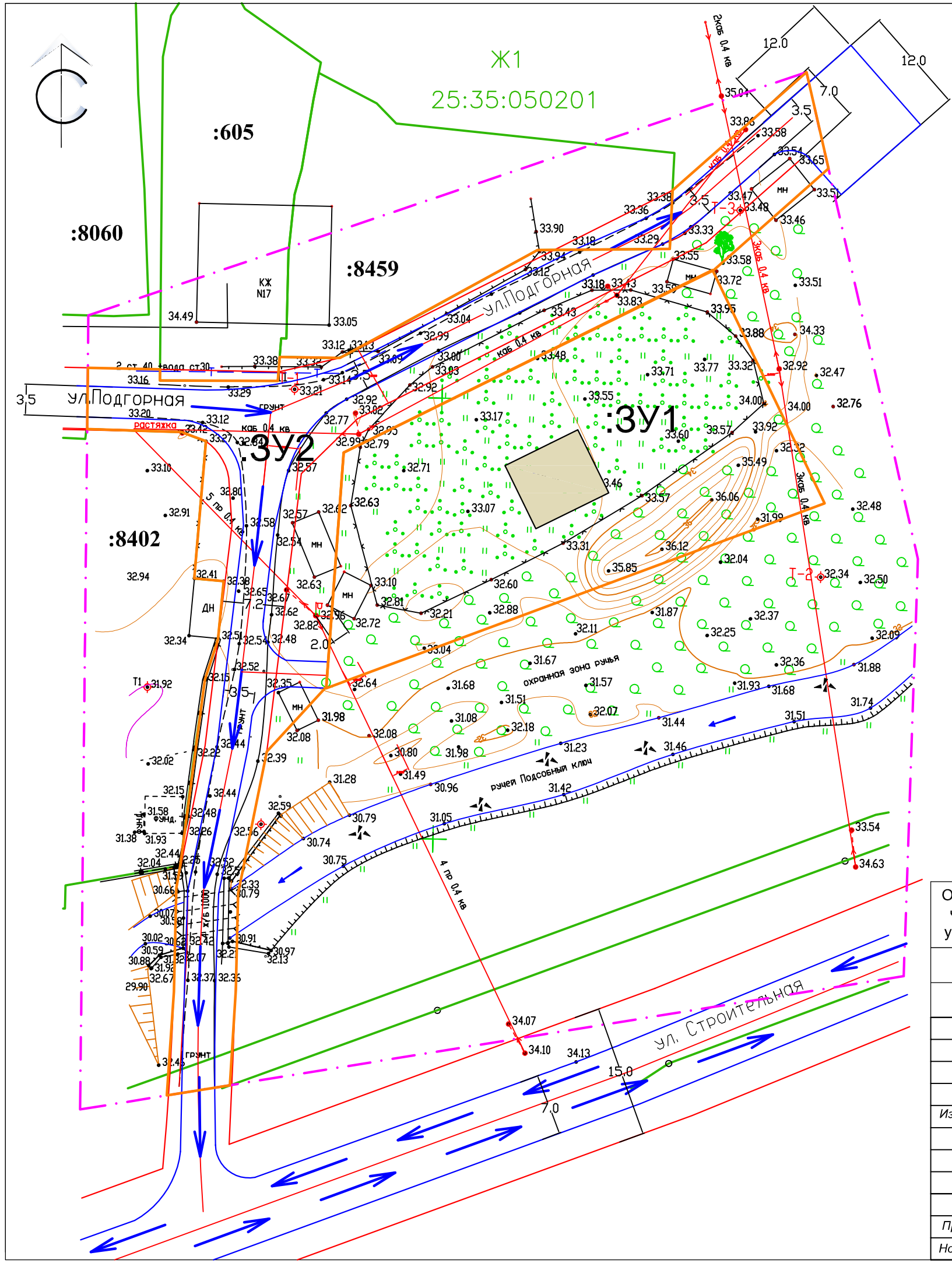
В границах зоны проектирования нет объектов культурного наследия, определенных в установленном законом порядке

В границах зоны проектирования нет особо охраняемых территорий, определенных в установленном законом порядке

## Экспликация земельных участков

| Обозначение участка | Вид разрешенного использования проектируемого участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|---|
| :ЗУ1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| :ЗУ2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1910 - ППТ* | | | |
| | | | | | | *Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201* | | | |
| | | | | | | *Материалы по обоснованию* | *Стадия* | *Лист* | *Листов* |
| | | | | | | | *ППТ* | *4* | |
| *Проектир* | | *Пырегова* | | | | *Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ особо охраняемых природных территорий* | *ООО "Тихаспроект" г.Фокино* | | |
| *Нормоконтр* | | | | | | | | | |



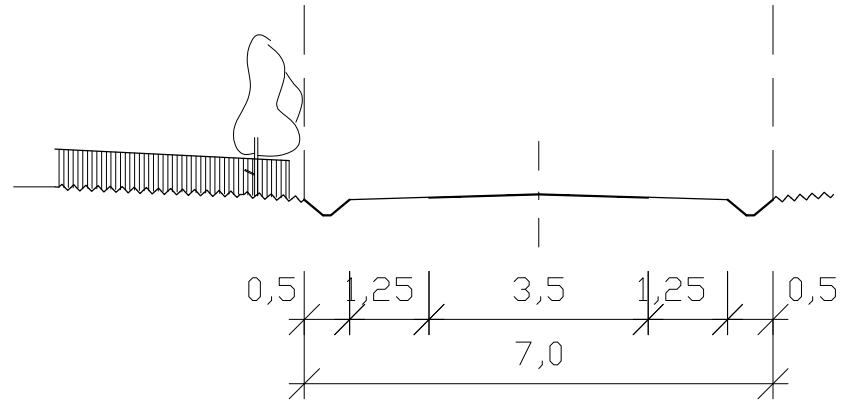

# Схема организации движения транспорта. Схема организации улично-дорожной сети

М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красные линии
- граница территории проектирования
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- формируемый земельный участок
- улицы и проезды существующие

ПРОЕЗД В ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ (существующий)




## Экспликация земельных участков

| Обозначение участка | Вид разрешенного использования проектируемого участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|---|
| :ЗУ1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| :ЗУ2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 1910 - ППТ | | | |
| | | | | | | Проект планировки и межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:050201 | | | |
| | | | | | | Утверждаемая часть | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ППТ | 5 | |
| Проектир | | Пырегова | | | | Схема организации движения транспорта. Схема организации улично-дорожной сети | ООО "Тихаспроект" г.Фокино | | |
| Нормоконтр | | | | | | | | | |