



АДМИНИСТРАЦИЯ
ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ 20__ г.

№ _____

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории части квартала № 5 планировочного подрайона 3.2.3. Жилой район – «Совхозные поля» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании протокола публичных слушаний по рассмотрению проекта планировки территории и проекта межевания территории от 05.11.2019, заключения о результатах публичных слушаний от 14.11.2019

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории и проект межевания территории части квартала № 5 планировочного подрайона 3.2.3. Жилой район – «Совхозные поля» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе согласно приложению.

2. Управлению делами администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления опубликовать его в газете «Град Петра и Павла» и разместить на официальном сайте администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на руководителя Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа

Временно исполняющий полномочия
Главы Петропавловск-Камчатского
городского округа

К.В. Брызгин

Исполнитель: Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации
Петропавловск-Камчатского городского округа, О.С. Смирнова, тел. 303-100 (доб. 3305)

Приложение
к постановлению администрации
Петропавловск-Камчатского
городского округа

от _____ № _____

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

части квартала № 5 планировочного подрайона 3.2.3. Жилой район –
«Совхозные поля» Северного городского планировочного района в
Петропавловск-Камчатском городском округе

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА № 5
ПЛАНИРОВОЧНОГО ПОДРАЙОНА 3.2.3. ЖИЛОЙ РАЙОН –
«СОВХОЗНЫЕ ПОЛЯ» СЕВЕРНОГО ГОРОДСКОГО
ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА В ПЕТРОПАВЛОВСК-
КАМЧАТСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ООО «Терпланстрой»
2018



ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также – ОКС), отраженные в табличной форме ниже.

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
1-я очередь		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет: 1. Образование земельного участка под проектируемый торговый комплекс с условным номером 01 (земельные участки объектов торгового назначения, в том числе рынков). 2. Образование земельного участка с условным номером 02 под административный объект (земельные участки административных объектов). 3. Образование земельного участка с условным номером 03 под жилой дом (земельные участки многоквартирных жилых домов).
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
2-я очередь		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	На первом этапе освоения территории предусмотрено: - строительство многофункционального комплекса, в состав которого входят: торговый комплекс, выставочный центр; - строительство административного здания; - строительство объекта торгового назначения; - строительство 2-х многоквартирных жилых домов.

Положения об очередности планируемого развития территории

2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА № 5
ПЛАНИРОВОЧНОГО ПОДРАЙОНА 3.2.3. ЖИЛОЙ РАЙОН –
«СОВХОЗНЫЕ ПОЛЯ» СЕВЕРНОГО ГОРОДСКОГО
ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА В ПЕТРОПАВЛОВСК-
КАМЧАТСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ООО «Терпланстрой»
2018



Содержание

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
<i>1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ</i>	<i>4</i>
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	6
2.1 Объекты жилого назначения.....	6
2.2 Объекты производственного назначения	7
2.3 Объекты общественно-делового назначения	7
2.4 Объекты социальной инфраструктуры	7
2.5 Объекты иного назначения	7
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры	7
2.6.1 Водоснабжение	7
2.6.2 Канализация.....	8
2.6.3 Теплоснабжение.....	8
2.6.4 Электроснабжение	8
2.6.5 Связь	8
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры.....	8
3. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	9
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	9
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения	9
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	9
3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	9

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.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляется характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа (утв. Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа Камчатского края от 06.10.2010 г. № 892-р) (далее также – Правила), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» (код зоны Ж 5). Зона Ж 5 выделена для формирования кварталов многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки.

- «Зона общественно-делового центра местного значения» (Ц 4). Это зона обслуживания и коммерческой активности местного значения, выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. С учетом градостроительных регламентов указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

- *новое строительство:*

- два пятиэтажных многоквартирных жилых дома, общей площадью жилого фонда – 6 120 м²;

- здание общественно-делового назначения: многофункциональный комплекс, включающий в себя торговый комплекс (с торговой площадью 500 м²) и выставочный центр на 25 единовременных посетителей;

- одноэтажное здание магазина с торговой площадью 110 м² и общей площадью 160 м²;

- двухэтажное административное здание, общей площадью 770 м²;

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемых зданий.

- *сохраняемые объекты капитального строительства:*

- пятиэтажный многоквартирный жилой дом, общей площадью жилого фонда – 4 100 м²;

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации;

- зона зеленых насаждений общего пользования;

- другие объекты, предусмотренные основными видами разрешенного использования вышеуказанных территориальных зон.

Территория проектирования расположена в квартале № 5 планировочного подрайона 3.2.3, в жилом районе «Совхозные поля» Северного городского планировочного района городского округа Петропавловск-Камчатский.

Площадь в границах проектирования составляет 2,80 га.

Площадь в красных линиях – 2,80 га.

Коэффициент застройки проектной территории – 0,19.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки, которая измеряется суммарной поэтажной площадью застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории. В результате реализации планировочных решений коэффициент плотности застройки проектируемой территории составляет:

- Коэффициент плотности застройки – 0,55;

- Плотность застройки – 6,45 тыс.м²/га.

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

Согласно Правилам, для территориальных зон установлены следующие параметры застройки:

- для зоны Ц 4:

1. Предельные размеры земельных участков площадь, кв.м. (для объектов иного назначения):

- минимум 200 кв.м.;

- максимум 1 000 000 кв.м.

2. Предельное количество этажей: 9. Изменение показателя в сторону увеличения количества этажей возможно при технико-экономическом обосновании.

3. Минимальные отступы от границ земельного участка: 5.

4. Минимальный / максимальный процент застройки в границах земельного участка: 30/70.

- для зоны Ж 5:

1. Предельные размеры земельных участков площадь, кв.м. (для одного объекта жилого назначения):

- минимум 500 кв.м.;

- максимум 25 000 кв.м.

2. Предельное количество этажей: 5-16. Изменение показателя в сторону увеличения количества этажей возможно при технико-экономическом обосновании.

3. Минимальные отступы от границ земельного участка: 5.

4. Минимальный / максимальный процент застройки в границах земельного участка: 20/80.

Минимальная площадь участка пятиэтажного дома определяется из расчета земельного участка для строительства жилого дома секционного типа на 10 квартир.

В этой зоне могут действовать предприятия местного значения на первых этажах жилых зданий. Торговые и обслуживающие предприятия местного значения должны отвечать нормативным требованиям организации подъездов, загрузки, автостоянок для парковки автомобилей принадлежащих посетителям объектов.

При формировании земельного участка в целях многоэтажного жилищного строительства, для комплексного освоения в целях жилищного строительства предельный максимальный размер земельного участка не может превышать 500000 кв.м.

Согласно таблице 27, Местных нормативов градостроительного проектирования Петропавловск-Камчатского городского округа (далее также – МНГП), удельные показатели размера земельного участка на 1 человека ($m^2/чел.$) для расчета минимальных размеров земельных участков при проектировании жилья составляет на расчетный срок (2030 г.) для многоэтажного жилого дома (5 этажей и более) не менее $16,1 m^2/чел.$

Проектом предусмотрены к размещению 2 жилых дома, общей площадью жилого фонда $6\ 120 m^2$, мощностью 100 квартир. С учетом среднего состава семьи - 3,5 человека, численность планируемых к проживанию составит 350 человек. Таким образом, размер земельных участков под проектируемые жилые дома должен быть не менее, чем:

$$350 \text{ чел.} \times 16,1 m^2/чел. = 5635 m^2.$$

Проектируемые жилые здания размещены в границах земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010119:290, площадью $13590 m^2$.

Проектными решениями выделены следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- зона размещения сохраняемых объектов жилой застройки, площадь зоны 0,26 га;

- зона планируемого размещения объектов жилой застройки, площадь зоны 1,36 га;

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

- зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения, площадь зоны 0,89 га;

- зона размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (коридор УДС), площадь зоны 0,29 га.

Также на проектной территории выделена зона размещения объектов местного значения. В границах данной зоны проходят линейные объекты инженерно-транспортной инфраструктуры. Площадь зоны – 0,29 га.

Ниже приведена сравнительная таблица параметров зон жилого и общественно-делового назначения.

Таблица 1

Характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ пп	Показатель	Ед. изм.	Наименование зоны	
			жилого назначения	общественно-делового назначения
1	Площадь территории в границах красных линий	га	2,80	
2	Площадь зоны	га	1,62	0,89
3	Общая площадь проектируемых объектов	м ²	10 220	3 310
4	Площадь застройки проектируемых объектов	м ²	2 570	2 165
5	Плотность фонда объектов капитального строительства (брутто)	м ² /га	3 650,00	1 182,14
6	Плотность фонда объектов капитального строительства (нетто)	м ² /га	6 308,64	3 719,10
7	Плотность застройки (брутто)	%	9,17	7,73
8	Плотность застройки (нетто)	%	15,86	24,32

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются *многоквартирные жилые дома*. Жилая застройка характеризуется следующими показателями:

- этажность: 5,
- количество: 2 объекта,
- площадь застройки: 1 540м²,
- общая площадь: 6 120 м²;

2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

2.3 Объекты общественно-делового назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются объекты общественно-делового назначения со следующими характеристиками:

1. Торговый комплекс:

- этажность: 2,
- мощность объекта: торговая площадь 500 м²,
- площадь застройки: 750 м²,
- общая площадь: 1200 м².

2. Выставочный центр:

- этажность: 2,
- мощность объекта: 25 одновременных посетителей,
- площадь застройки: 735 м²,
- общая площадь: 1180 м².

3. Магазин:

- этажность: 1,
- мощность объекта: торговая площадь 110 м²,
- площадь застройки: 160 м²,
- общая площадь: 200 м².

4. Административное здание:

- этажность: 2,
- площадь застройки: 480 м²,
- общая площадь: 770 м².

2.4 Объекты социальной инфраструктуры

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

2.5 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

2.6.1 Водоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- демонтаж сетей водоснабжения общей протяженностью 0,06 км;
- строительство сетей водоснабжения общей протяженностью 0,3 км.

Ориентировочный объём водопотребления в границах рассматриваемой территории составит 161 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.2 Канализация

В границах рассматриваемой территории предусматривается строительство самотечных канализационных сетей общей протяженностью 0,32 км.

Ориентировочный объём водоотведения в границах проектируемой территории по укрупненным показателям составляет 143 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.3 Теплоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- демонтаж существующих сетей теплоснабжения общей протяженностью трассы 0,15 км (в двухтрубном исполнении).

- строительство сетей теплоснабжения общей протяженностью 0,32 км (в двухтрубном исполнении).

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит 0,73 Гкал/ч (3280 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.4 Электроснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- демонтаж воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью 0,06 км;

- строительство кабельной линии 0,4 кВ протяженностью 0,42 км.

Суммарное электропотребление по планировочной территории составит 0,35 МВт. Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования.

2.6.5 Связь

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- демонтаж существующей кабельной линии связи протяженностью 0,05 км;

- строительство кабельной линии связи протяженностью 0,05 км.

Емкость сети телефонной связи общего пользования в границах рассматриваемой территории составляет порядка 155 абонентских номера.

2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

1) Проезды проектируемые:

- протяженность: 0,47 км,

- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

2) Парковки проектируемые:

- количество машино-мест: 200,

- площадь покрытия: 2840 м²,

- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

3) Общая протяженность проектируемой закрытой сети ливневой канализации (подземной трубы) составляет 0,18 км.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

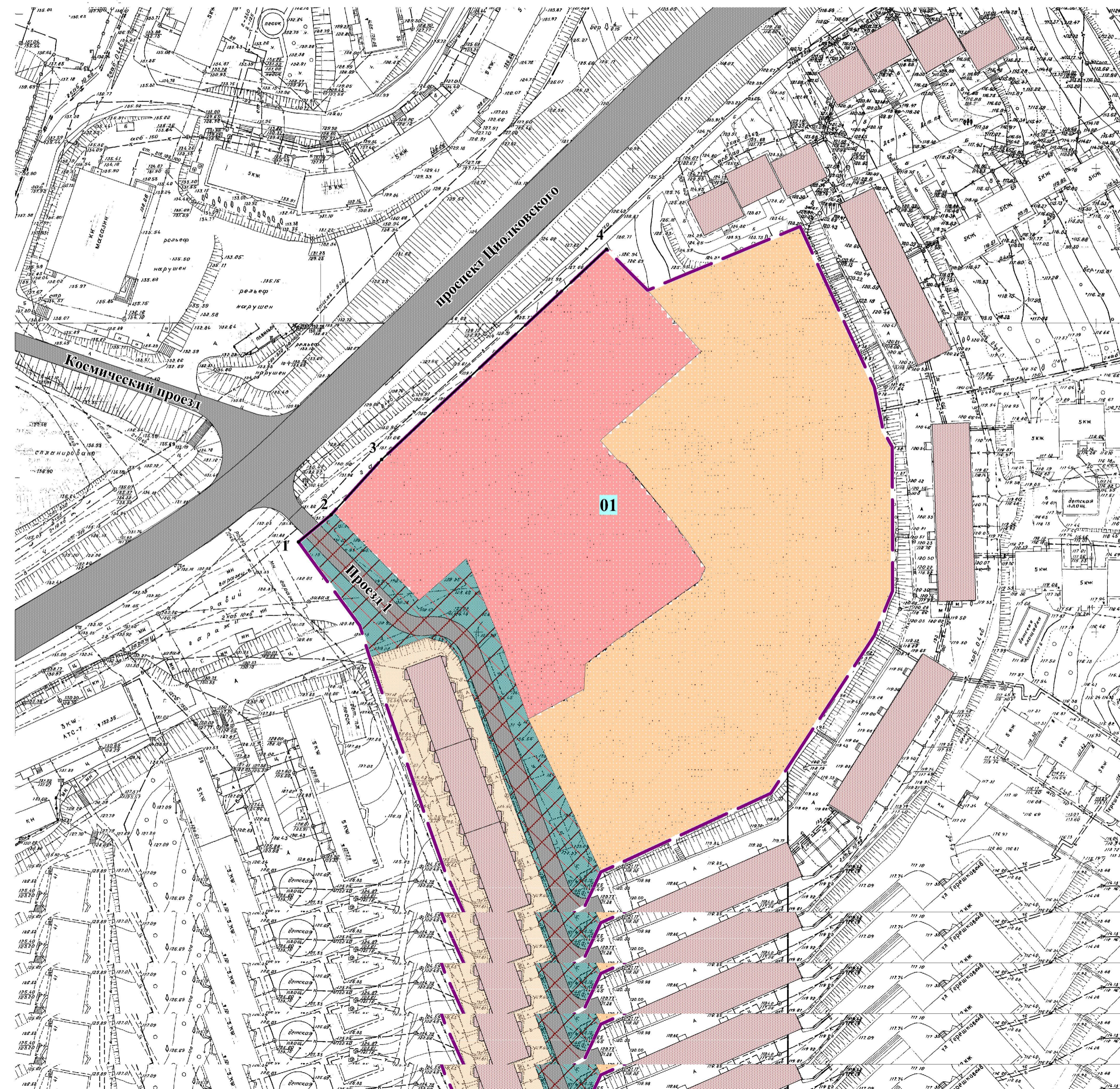
На территории проектирования устанавливается зона размещения объектов местного значения, куда входят планируемые и сохраняемые объекты инженерно-транспортной инфраструктуры – линейные объекты (транспортные связи и инженерные сети). Площадь зоны составляет 0,29 га. Данная зона проходит вдоль существующего проезда, обозначенного как проезд 1.

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, в связи с чем, мероприятия по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не предусматриваются. Указанные фактические показатели обеспеченности и доступности объектов остаются без изменений.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА № 5
ПЛАНИРОВОЧНОГО ПОДРАЙОНА 3.2.3. ЖИЛОЙ РАЙОН – «СОВХОЗНЫЕ ПОЛЯ»
СЕВЕРНОГО ГОРОДСКОГО ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА В ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ**

**ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
М 1:1000**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница территории проектирования
- Устанавливаемые красные линии
- Номер планировочного элемента
- Поворотная точка красной линии

ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

- Сохраняемые здания, сооружения

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Улично-дорожная сеть

**ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- Зона планируемого размещения проектируемых объектов жилой застройки
- Зона планируемого размещения проектируемых объектов общественно-делового назначения

**ГРАНИЦЫ ЗОН СОХРАНЯЕМЫХ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- Зона размещения сохраняемых объектов жилой застройки
- Зона размещения сохраняемых объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (улично-дорожный коридор)
- Зона размещения объектов местного значения

**ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
КРАСНЫХ ЛИНИЙ**

Номер	X, м	Y, м	Дир.угол	Длина, м
Планировочный элемент 01				
1	564265.32	1413335.01	49° 37' 38"	13.77
2	564274.24	1413345.5		42° 3' 13"
3	564292.22	1413361.72	46° 29' 48"	99.63
4	564360.81	1413433.99		

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение	
1	Площадь территории в границах проектирования	га	2,80	100%
2	Площадь территории в границах красных линий, в том числе:	га	2,80	100%
2.1	Зона размещения сохраняемых объектов жилой застройки	га	0,26	9,28%
2.2	Зона планируемого размещения объектов жилой застройки	га	1,36	48,57%
2.4	Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения	га	0,89	31,78%
2.5	Зона размещения сохраняемых объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (коридор УДС)	га	0,29	10,37%
3	Зона размещения объектов местного значения	га	0,29	---

ПП 3 / ПМ 3 -2018

Проект планировки территории и проект межевания территории части квартала № 5

ПП 3 / ПМ 3 -2018

Проект планировки территории и проект межевания территории части квартала № 5

ПП 3 / ПМ 3 -2018

Проект планировки территории и проект межевания территории части квартала № 5

ПП 3 / ПМ 3 -2018

Проект планировки территории и проект межевания территории части квартала № 5

ПП 3 / ПМ 3 -2018

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА № 5
ПЛАНИРОВОЧНОГО ПОДРАЙОНА 3.2.3. ЖИЛОЙ РАЙОН –
«СОВХОЗНЫЕ ПОЛЯ» СЕВЕРНОГО ГОРОДСКОГО
ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА В ПЕТРОПАВЛОВСК-
КАМЧАТСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ООО «Терпланстрой»
2018**



Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СПОСОБАХ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ, ВИДАХ ИХ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	6
2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	7
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	9

ВВЕДЕНИЕ

В целях обеспечения устойчивого развития территории Петропавловск-Камчатского городского округа (далее также – город, городской округ, муниципальное образование) в 2018 году подготовлен проект планировки и проект межевания территории части квартала № 5 планировочного подрайона 3.2.3. Жилой район – «Совхозные поля» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе (далее также – проект планировки территории, градостроительная документация, документация по планировке территории).

Градостроительная документация подготовлена в соответствии с договором и техническим заданием, Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Камчатского края, для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

На основании ч. 1 ст. 41.2 ГрК РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с результатами инженерных изысканий. При этом, виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации (ч. 2 ст. 41.2 ГрК РФ).

В соответствии с п. 2 Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории (утв. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402) выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, осуществляется в следующих случаях:

а) недостаточность материалов инженерных изысканий, размещенных в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, схемах комплексного использования и охраны водных объектов и государственном водном реестре;

б) невозможность использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Под действительностью геологии земельного участка подразумевается срок, в течение которого отчет о геологических изысканиях актуален и может быть использован в строительстве для проектирования здания или сооружения. Для прохождения государственной экспертизы проектной документации в соответствии с СП 11-105-97, этот срок составляет 3 года. То есть, в течение трех лет после выполнения инженерно-геологических изысканий данные, полученные в процессе исследований, могут быть использованы для строительного проектирования. По истечении трех лет, инженерно-геологические изыскания необходимо обновлять и актуализировать.

Необходимо и важно отметить, что указанный выше СП 11-105-97 используется для строительства крупных, промышленных объектов и не регламентирует геологию участка для строительства «Предприятия розничной и мелкооптовой торговли» и «Выставочного зала».

Геологическое строение грунта не меняется в столь короткий срок, поэтому для проектирования вышеуказанных объектов данные геологии актуальны более длительный срок.

Кроме того, согласно положениями Правил утвержденных постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовке документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» предусмотрено, что обоснование необходимости выполнения инженерных изысканий, их состав и объем определяются с учетом ранее выполненных изыскательских работ в пределах рассматриваемой территории и доступных сведений и материалах, содержащихся в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, государственных фондах пространственных данных и иных государственных и негосударственных фондах, после оценки их достоверности и актуальности.

Актуальность (срок давности) результатов инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории используют в соответствии с ч. 5.1.20; 6.1; 7.1.8; 8.1.7 СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», утвержденный и введенный в действие приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1033/пр. Однако сроки давности в вышеуказанном СП 47.13330.2016 определены для использования результатов инженерных изысканий для принятия проектных решений и расчетов при подготовке проектной документации.

Кроме того, ранее действовавший СП 47.13330.2012 «СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» утратил силу с 1 июля 2017 года, за исключением пунктов, включенных в Перечень, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521 (далее - Перечень), в связи с изданием Приказа Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1033/пр, утвердившего новый Свод правил СП 47.13330.2016. Пункты СП 47.13330.2012 касающиеся сроков давности (актуальности) инженерных изысканий в вышеуказанный Перечень не включены.

СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», утвержденный и введенный в действие приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1033/пр (далее – СП 47.13330.2016), включен в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный приказом Росстандарта от 30 марта 2015 г. № 365 (далее - Перечень), и содержит сведения о конкретных видах инженерных изысканий, выполняемых при строительстве. Раздел 8 свода правил устанавливает требования к проведению инженерно-экологических изысканий, в том числе исследования и оценки радиационной обстановки, исследования и оценки физических воздействий.

Согласно части 4 статьи 16.1 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», применение на добровольной основе стандартов и (или) сводов правил, включенных в Перечень, является достаточным условием соблюдения требований соответствующих технических регламентов.

Исходя из системного анализа законодательства следует, что для объектов «Предприятие розничной и мелкооптовой торговли» и «Выставочного зала», расположенных в границах земельного участка с условным номером 01 для подготовки документации по планировке территории выполнение инженерных изысканий не требуется.

Документация по планировке территории подготовлена на основании ранее выполненных инженерных изысканий, которые не утратили свою актуальность.

1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СПОСОБАХ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ, ВИДАХ ИХ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В настоящем разделе текстовой части проекта межевания территории отображена информация об образуемых земельных участках, в том числе, о площади и способе образования, а также о видах их разрешенного использования. Указанная информация представлена в Таблице 1.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с Правилами землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа» (утв. Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа Камчатского края от 06.10.2010 № 892-р).

Данный проект межевания подготовлен с использованием ранее выполненных инженерных изысканий (инженерно-геодезических). На этапе сбора исходных данных была проведена инвентаризация объектов капитального строительства (в том числе инженерных сооружений), отраженных на топографической съемке, предоставленной для разработки проекта. По результатам проведенной инвентаризации был сделан вывод, что материалов и результатов инженерных изысканий достаточно для разработки проекта межевания. Таким образом, в соответствии с п.8 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, а также в соответствии с п. 2 Постановления правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20», разработка инженерных изысканий для подготовки проекта межевания не требуется.

Экспликация образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер ЗУ	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельных участков	Категория земель	Площадь, кв.м	Территориальные зоны	Функциональные зоны
01	Земельные участки объектов торгового назначения, в том числе рынков	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земли населенных пунктов	5295	Зона общественно – делового центра местного значения (Ц4)	Зона общественной застройки
02	Земельные участки административных объектов	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010119:102 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности	Земли населенных пунктов	3068	Зона застройки многоэтажным и жилыми домами (Ж5)	Зона жилой застройки

03	Земельные участки многоквартирных жилых домов	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земли населенных пунктов	2643	Зона застройки многоэтажным и жилыми домами (Ж5)	Зона жилой застройки
----	---	--	--------------------------	------	--	----------------------

Сведения об исходных земельных участках, подлежащих перераспределению приведены в Таблице 2.

Таблица 2

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь	Территориальные зоны	Функциональные зоны
41:01:0010119:102	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации объекта некапитального строительства: автостоянки	2 438	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж5)	Зона жилой застройки

2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования.

3. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Номер	Дир.угол	Длина	X	Y
1	49° 37' 38"	13.77	564265.32	1413335.01
2	42° 3' 16"	1.03	564274.24	1413345.50
3	42° 3' 13"	23.19	564275.00	1413346.19
4	46° 29' 48"	99.63	564292.22	1413361.72
5	134° 25' 15"	18.81	564360.81	1413433.99
6	66° 51' 9"	13.28	564347.64	1413447.42
7	66° 51' 53"	40.21	564352.86	1413459.63
8	154° 47' 45"	57.27	564368.66	1413496.61
9	168° 11' 45"	14.27	564316.84	1413521.00
10	150° 20' 37"	6.31	564302.87	1413523.92
11	179° 26' 44"	46.5	564297.39	1413527.04
12	202° 3' 3"	15.69	564250.89	1413527.49
13	212° 52' 20"	61.02	564236.35	1413521.60
14	244° 41' 56"	60.63	564185.10	1413488.48
15	204° 39' 47"	12.27	564159.19	1413433.67
16	239° 29' 46"	5.85	564148.04	1413428.55
17	248° 8' 9"	30.61	564145.07	1413423.51
18	334° 50' 10"	27.8	564133.67	1413395.10
19	340° 12' 7"	73.66	564158.83	1413383.28
20	342° 0' 26"	10.65	564228.14	1413358.33
21	323° 28' 40"	33.66	564238.27	1413355.04

Границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют, так как разработка проекта межевания территории ведется на землях населенных пунктов.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Образуемый земельный участок с условным номером 01

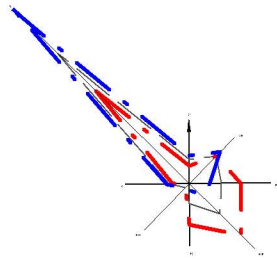
Номер	Дир.угол	Длина	X	Y
1	42° 3' 13"	23.19	564275.00	1413346.19
2	46° 29' 48"	99.63	564292.22	1413361.72
3	134° 25' 15"	18.81	564360.81	1413433.99
4	138° 24' 55"	26.35	564347.64	1413447.42
5	228° 12' 52"	43.51	564327.93	1413464.91
6	138° 11' 36"	0.02	564298.94	1413432.47
7	228° 10' 54"	57.88	564298.92	1413432.49
8	228° 10' 54"	20.42	564260.33	1413389.35
9	315° 21' 46"	39.76	564246.71	1413374.13

Образуемый земельный участок с условным номером 02

Номер	Дир.угол	Длина	X	Y
1	48° 10' 54"	57.88	564260.33	1413389.35
2	138° 15' 28"	8.31	564298.92	1413432.49
3	120° 0' 7"	3.28	564292.72	1413438.02
4	140° 12' 33"	20.02	564291.08	1413440.86
5	139° 32' 45"	4.28	564275.70	1413453.67
6	143° 27' 21"	8.08	564272.44	1413456.45
7	145° 16' 3"	9.76	564265.95	1413461.26
8	204° 0' 41"	4.72	564257.93	1413466.82
9	234° 12' 51"	33.3	564253.62	1413464.90
10	231° 40' 51"	12.4	564234.15	1413437.89
11	265° 44' 19"	2.16	564226.46	1413428.16
12	323° 37' 20"	4.67	564226.30	1413426.01
13	275° 0' 29"	1.14	564230.06	1413423.24
14	324° 37' 48"	3.97	564230.16	1413422.10
15	342° 31' 8"	3.8	564233.40	1413419.80
16	323° 46' 52"	7.23	564237.02	1413418.66
17	241° 35' 46"	16.31	564242.85	1413414.39
18	337° 2' 20"	27.41	564235.09	1413400.04

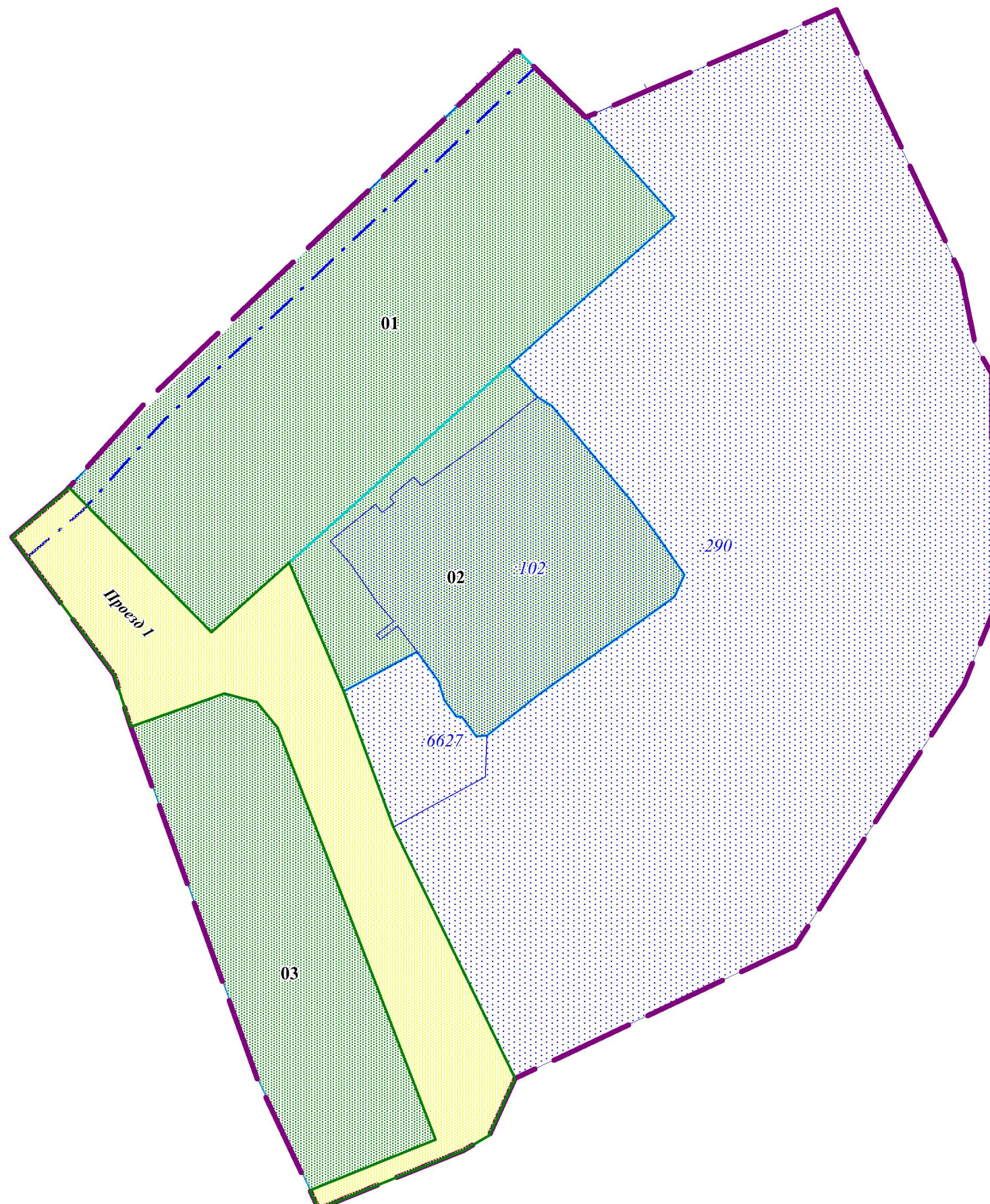
Образуемый земельный участок с условным номером 03

Номер	Дир.угол	Длина	X	Y
1	248° 17' 10"	0.06	564147.20	1413418.08
2	248° 8' 8"	26.53	564147.18	1413418.02
3	334° 50' 10"	23.79	564137.30	1413393.40
4	340° 12' 8"	73.66	564158.83	1413383.28
5	70° 19' 58"	19.44	564228.14	1413358.33
6	104° 55' 5"	6.64	564234.68	1413376.64
7	141° 12' 2"	6.42	564232.97	1413383.06
8	159° 0' 24"	86.51	564227.97	1413387.08





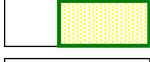
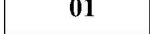


**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА № 5
ПЛАНИРОВОЧНОГО ПОДРАЙОНА 3.2.3. ЖИЛОЙ РАЙОН – «СОВХОЗНЫЕ ПОЛЯ»
СЕВЕРНОГО ГОРОДСКОГО ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА В ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ**

**ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
М 1:1000**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница проектируемой территории
-  Границы и номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
-  Границы образуемых земельных участков
-  Территория общего пользования
-  Условный номер образуемого земельного участка

ПП 3/ПМ 3-2018			
Проект планировки территории и проект межевания территории части квартала № 5 планировочного подрайона 3.2.3. Жилой район – «Совхозные поля» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе			
Чертеж межевания территории М 1:1000	Стадия	Лист	Листов
	ПМ	1	1
ООО "Терпланстрой"			