УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации

Находкинского городского округа

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 года

№ \_\_\_\_\_

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по внесению изменений в документацию**

**по планировке и межеванию территории,**

**ограниченной улицей Комсомольской и**

**Почтовым переулком в городе Находке**

**ПОЛОЖЕНИЯ**

**о характеристиках планируемого развития территории,**

**об очередности планируемого развития территории**

**1. Общие сведения о документации по планировке территории**

1.1. Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, в составе проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицей Комсомольской и Почтовым переулком в городе Находке, подготовлена на основании постановления администрации Находкинского городского округа от 09.04.2018г. № 544 «О подготовке изменений для внесения в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации Находкинского городского округа от 03.06.2011г. № 894 «Об утверждении документации по планировке территории».

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации:

- генеральный план Находкинского городского округа, утверждённый решением Думы Находкинского городского округа от 29.12.2016г. №1068-НПА;

- правила землепользования и застройки Находкинского городского округа, утвержденные решением Думы Находкинского городского округа от 26.12.2018г. № 324-НПА.

1.2 В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

1.3 Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории включает в себя:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Cведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов.

3) положение об очередности планируемого развития территории.

1.4 Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) схему ОКС, схему границ существующих земельных участков;

3) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

4) схему вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории;

5) схему размещения инженерных сетей и сооружений.

6) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры, а также схему организации улично-дорожной сети;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства;

9) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

10) перечень мероприятий по охране окружающей среды.

1.5 Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

1.6 Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

1.7 Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участок;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

1.8 На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков;

1.9 Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий.

**2. Общие положения планировки территории**

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры; установления границ территорий общего пользования; границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; определения характеристик и очередности планируемого размещения территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участок; установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории.

Подготовка графической части проекта планировки территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Планируемый баланс территории в границах разработки проекта планировки территории, см. таблица 1, приложение А.

**3. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и иных объектов капитального строительства**

В границах проектируемой территории объектов федерального и регионального значения нет. Все объекты в границах проектируемой территории являются объектами местного значения. Объекты капитального строительства местного значения в границах проектируемой территории приведены в таблице 2,приложение Б.

Показатели объектов капитального строительства, планируемых к размещению и реконструкции на территории в таблице 3,приложение В.

**4. Положения о характеристиках планируемого развития территории**

На территории в границах проекта планировки и межевания расположены многоквартирные жилые дома. Планируется дальнейшее освоение территории. Проектом предусмотрено выделение участков для эксплуатации существующих объектов, развитие рекреационных зон общегородского назначения, инженерной инфраструктуры для городских нужд и обслуживания существующей застройки.

Основные расчетные показатели приведены в таблице 4, приложение Г.

**5. Положения о характеристиках планируемого развития систем социального обслуживания, необходимых для развития территории**

Планируется размещение новых объектов социального, культурного и бытового назначения на данной территории. Проектом межевания образованы участки для строительства и эксплуатации планируемых объектов.

Планируемые объекты социально-культурного назначения приведены в таблице 5, приложение Д.

**6. Положения о развитии систем транспортного обслуживания, необходимых для развития территории**

Линейные объекты транспортной инфраструктуры - автомобильные дороги федерального и регионального значения на территории не располагаются. Документацией предусмотрена организация улиц местного значения на Территории, обеспечивающая нормативную плотность улично-дорожной сети и устойчивую транспортную связь как внутри Территории, так и выход на внешние по отношению к Территории объекты общегородского значения.

С восточной стороны по территории проходит магистральная улица районного значения – улица Комсомольская. С севера, запада, юга стороны территории проходит улица местного значения – переулок Почтовый.

От проездов местного значения организованы сервитуты для проезда к многоквартирным жилым домам.

Перечень мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры приведены в таблице 6, приложение Е.

**7. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения**

На участке имеются функционирующие инженерные сети. Проектом предлагается реконструкция и развитие инженерных сетей, необходимых для обслуживания существующей жилой застройки, объектов торговой назначения и транспортной инфраструктуры.

**Решение по водоснабжению и водоотведению**

Системы водоснабжения и канализации на территории предусмотрены с подключением к существующим городским сетям, в точках, расположенных в районе улицы Комсомольской.

**Решения по теплоснабжению**

Теплоснабжение общественной застройки – проектируемое, для каждого объекта.

**Решения по электроснабжению**

Системы электроснабжения организованы от внешних по отношению к территории источников. Электроснабжение застройки организовано от существующей линии 6кВ.

Инженерная подготовка территории включает в себя мероприятия по вертикальной планировке территории, устройство на планируемых территориях систем ливневой канализации открытого типа (дождевые стоки с формируемых з/у и автодорог).

Показатели планируемого развития инженерных сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения приведены в таблице 7, приложение И.

**8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

Для тушения пожаров предусматривается использование существующих пожарных гидрантов. Ближайшее пожарное депо находится в районе улицы Нахимовской, на расстоянии около 6 км от проектируемой застройки.

Отвод поверхностных вод с асфальтированного проезда осуществляется по рельефу.

Интенсивность сейсмических воздействий в баллах (сейсмичность) для района строительства следует принимать на основе комплекта карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации (ОСР-97), утвержденных Российской академией наук. Сейсмичность территории ППМ 6 баллов.

Для защиты жизни и здоровья населения в ЧС следует применять следующие основные мероприятия гражданской обороны, являющиеся составной частью мероприятий РСЧС:

- укрытие людей в приспособленных под нужды защиты населения помещениях производственных, общественных и жилых зданий, а также в специальных защитных сооружениях.

- эвакуацию населения из зон ЧС;

- использование средств индивидуальной защиты органов дыхания и кожных покровов;

- проведение мероприятий медицинской защиты;

- проведение аварийно-спасательных и других неотложных работ в зонах ЧС.

**9. Основные технико-экономические показатели (ТЭП)**

Технико-экономические показатели проекта планировки приведены в таблице 8, приложение К.

**10. Положения об очередности планируемого развития территории**

**10.1 Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

На проектируемой территории присутствуют ОКС общественно-делового назначения, в том числе объекты торговли, объекты административно-бытового и складского назначения, объекты транспортного и рекреационного назначения. Очередность и этапы разработки новых и реконструкции существующих объектов следует определять на последующих стадиях проектирования. Этапы и сроки строительства определяет владелец или арендатор земельного участка в индивидуальном порядке в соответствии с разрешающими документами.

**10.2 Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования ОКС и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур**

Т.к. территория проекта планировки частично освоена, первым этапом будет транспортная инфраструктура, а именно - организация заездов на территорию и проездов внутри неё, далее в соответствии с вертикальной планировкой организуются площадки под размещение новых объектов ОКС на территории. Третьим этапом будет проведение запланированных объектов инженерного обеспечения – прокладка новых и реконструкция существующих инженерных сетей.

**Приложение А**

Таблица 1

Планируемый баланс территории в границах разработки

проекта планировки территории

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | №№ участков на плане | Типы участков территории | Площадь территории | |
| га | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  | **Территория в границах подготовки**  **проекта планировки, всего** | | **4,1383** | **100** |
|
| 1 | **Зона размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры, в границах подготовки проекта планировки** | | **0,7106** | **17,17** |
| 1.1 | 13, 14 | Территория транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть) | 0,7106 | 17,17 |
| 2 | **Участки территорий - зон размещения планируемых объектов капитального строительства** | | **3,0461** | **73,61** |
| 2.1 | Общественно-делового назначения | | 0,4373 | 10,56 |
|  | 1, 18-20 | объектов розничной торговли | 0,4373 | 10,57 |
|  | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | | 0,3484 | 8,41 |
|  | 12 | объекты транспортного назначения - стоянки, парковки | 0,3438 | 8,30 |
|  | 23 | площадка для сбора мусора | 0,0046 | 0,11 |
| 2.2 | Жилого назначения | | 2,2604 | 54,52 |
|  | 2-11 | многоквартирные жилые дома | 2,2284 | 53,85 |
|  | 15-17 | эксплуатация общественных туалетов | 0,0320 | 0,77 |
| 3 | **Рекреации, отдыха и иных видов использования земельных участков, не связанных с размещением объектов капитального строительства всего, в т.ч.** | | **0,3816** | **9,22** |
| 3.1 | 21-22 | Территория общего пользования - озеленение | 0,3816 | 9,22 |

**Приложение Б**

Таблица 2

Характеристики объектов капитального строительства местного значения

в границах подготовки проекта планировки территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п  (№ з/у) | Наименование объекта капитального строительства | Ед.изм | Количество |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Земли населенных пунктов, магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400кв.м. **Здание – магазин продовольственных товаров S=211,7 м2.** | м2 | 1746 |
| 2 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации многоквартирного жилого дома. **Здание – Многоквартирный жилой дом S=1072 м2.** | м2 | 2100 |
| 3 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации многоквартирного жилого дома. **Здание – Многоквартирный жилой дом S=1072 м2.** | м2 | 2300 |
| 4 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации многоквартирного жилого дома. **Здание – Многоквартирный жилой дом S=1072 м2.** | м2 | 2250 |
| 5 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации многоквартирного жилого дома. **Здание – Многоквартирный жилой дом S=904 м2.** | м2 | 1900 |
| 6 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации многоквартирного жилого дома. **Здание – Многоквартирный жилой дом S=520 м2.** | м2 | 1200 |
| 7 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации многоквартирного жилого дома. **Здание – Многоквартирный жилой дом S=1072 м2.** | м2 | 2700 |
| 8 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации многоквартирного жилого дома. **Здание – Многоквартирный жилой дом S=1072 м2.** | м2 | 2850 |
| 9 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации многоквартирного жилого дома. **Здание – Многоквартирный жилой дом S=1072 м2.** | м2 | 2600 |
| 10 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации многоквартирного жилого дома. **Здание – Многоквартирный жилой дом S=1072 м2.** | м2 | 3030,3 |
| 11 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации многоквартирного жилого дома. **Здание – Многоквартирный жилой дом S=526 м2.** | м2 | 1400 |
| 15 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации общественного туалета. **Здание – общественный туалет S=13 м2.** | м2 | 100 |
| 16 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации общественного туалета. **Здание – общественный туалет S=13 м2.** | м2 | 100 |
| 17 | Земли населенных пунктов, для эксплуатации общественного туалета. **Здание – общественный туалет S=18 м2.** | м2 | 120 |

**Приложение В**

Таблица 3

**Показатели объектов капитального строительства,** **планируемых к размещению и реконструкции на территории**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № участков на плане | Назначение земельного участка | Площадь участка | Общая площадь ОКС | | Макс.% застроенности | Предельная высота ОКС | Предел. итенсив. использ. | Использование подземного пространства |
| Всего | Надземная (включая площадь встроенно-пристроенных объектов) |
| га | тыс.м² | тыс.м² | % | м | тыс.м²/га |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 18 | магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400кв.м. | 902 |  |  | 61 | 9 |  |  |
| 19 | магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400кв.м. | 1015 |  |  | 46 | 9 |  |  |
| 20 | магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400кв.м. | 710 |  |  | 69 | 9 |  |  |

**Приложение Г**

Таблица 4

**Основные расчетные показатели территории**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Всего |
| 1 | 2 |
| Территория, (га), в том числе: | 4,1383 |
| Количество участков под кап. строительство(шт.) | 18 |
| Площадь застройки объектов общественного назначения, (м2) | 211,7 |
| Общая площадь зданий, (м2) | 5133,5 |
| Коэффициент застройки территории | 0,124 |
| Плотность застройки территории, (тыс.м2/га) | 1,23 |

**Приложение Д**

Таблица 5

**Планируемые объекты социально-культурного назначения**

| № з/у на плане | Наименование объекта | Единица измерения | Ёмкость | Примечание |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 12 | автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных стоянках | кв. м общ площади | 3438 | Земли населенных пунктов |
| 18 | магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400кв.м. | кв. м общ площади | 902 | Земли населенных пунктов |
| 19 | магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400кв.м. | кв. м общ площади | 1015 | Земли населенных пунктов |
| 20 | магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400кв.м. | кв. м общ площади | 710 | Земли населенных пунктов |
| 21 | Зеленые насаждения, городские леса, скверы, парки, сады, цветники, газоны. | кв. м общ площади | 3516 | Территория общего пользования - озеленение |
| 22 | Зеленые насаждения, городские леса, скверы, парки, сады, цветники, газоны. | кв. м общ площади | 300 | Территория общего пользования - озеленение |

**Приложение Е**

Таблица 6

**Перечень мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  уч. | Наименование  мероприятия | Ед. изм | Колич. | Примечание |
| 1 | 2 | 3 | 4 |  |
| 1. **Улично-дорожная сеть (объекты местного значения)** | | | | |
|  | Реконструкция улиц в общественной застройке | | | |
| 14 | Автомобильная дорога местного значения: улица – пер. Почтовый (реконструкция) | км | 0,064 |  |
| 15 | Автомобильная дорога местного значения: улица – пер. Почтовый (реконструкция) | км | 0,083 |  |

**Приложение И**

Таблица 7

**Показатели планируемого развития инженерных сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование мероприятия | Единицы  измерения | Показатели | : ЗУ № участка на плане | Примечание |
| **Водоснабжение** | | | | | |
| 1. | Обеспечение расчетных показателей водопотребления на территории | тыс.куб.м/год | 46,2 | - |  |
| 2. |  |  |  |  |  |
| **Водоотведение** | | | | | |
| 1. | Обеспечение расчетных показателей водоотведения на территории | куб.м/год | 46,2 | - |  |
| 2. |  |  |  |  |  |
| **Инженерная подготовка территории** | | | | | |
| 1. | Вертикальная планировка территории | га | 1,25 |  |  |
| 2. | Строительство сети ливневой канализации (кювет) | км | 0,922 | - |  |
| **Электроснабжение** | | | | | |
|  | Обеспечение расчетных показателей электроснабжения на территории | кВтч/год | 116550 | - |  |

**Приложение К**

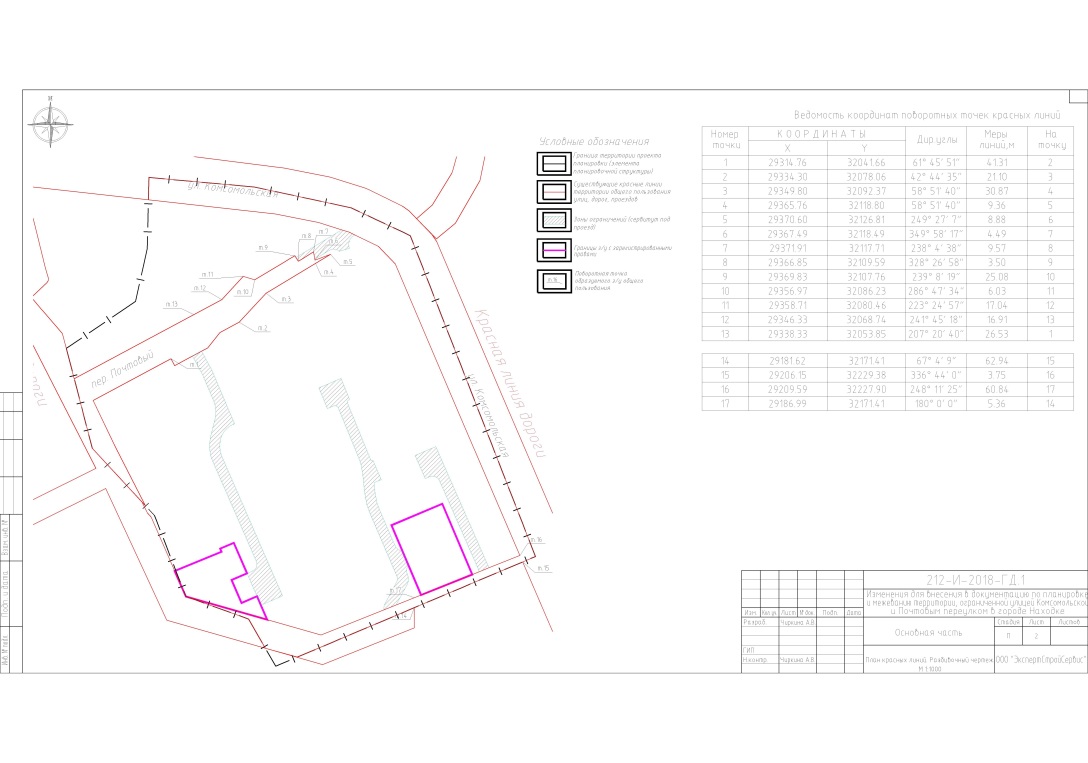
Таблица 8

**Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Показатели | Ед. изм. | Современное состояние на 2018 год | Расчетный срок |
| 1. | Территория |  |  |  |
| 1.1 | площадь проектируемой территории - всего | га | 4,1383 |  |
| в том числе территории: |  |  |  |
| Жилой застройки | га | 2,2284 |  |
| Общественно-деловой застройки  всего: |  |  |  |
| в том числе территории: |  |  |  |
| объектов розничной торговли |  | 0,4373 |  |
| объектов связанных с отправлением культа |  | - |  |
| объектов административно-бытового назначения |  | - |  |
| объектов складского назначения |  | - |  |
| объектов транспортного назначения |  | 0,3438 |  |
| зеленые насаждения, скверы, парки, цветники, газоны |  | 0,3816 |  |
| Коммунального назначения |  | - |  |
| объекты инженерной инфраструктуры |  | - |  |
| Рекреации | -«- | 0,3816 |  |
| из них: |  |  |  |
| территория садов, скверов, парков, бульваров, зеленых насаждений и элементов благоустройства, озеленения общего пользования | -«- | 0,3816 |  |
|  | иные зоны (общ.туалеты) | -«- | 0,032 |  |
| 1.2 | из общей площади проектируемого района территории общего пользования в границах красных линий – всего, из них | -«- | 1,0722 |  |
| улицы, дороги, проезды, площади | -«- | 0,7126 |  |
| 1.3 | интенсивность использования общественной территории | % | 14,8 |  |
| 1.4 | плотность общественной застройки | тыс. кв. м/га | 0,1 |  |
| 1.5 | из общей территории: | га |  |  |
| Неразграниченная государственная собственность | -«- | 3,41321 |  |
| земли федеральной собственности | -«- | - |  |
| земли субъектов Российской Федерации | -«- | - |  |
| земли муниципальной собственности | -«- | 0,7286 |  |
| земли частной собственности | -«- | - |  |
| 2. | Население |  |  |  |
| 2.1 | численность населения | чел. | 220 |  |
| 2.2 | плотность населения территории | чел./га | - |  |
| 2.3 | плотность населения жилой зоны | чел./га | - |  |
| 3. | Жилищный фонд |  |  |  |
| 3.1 | общая площадь жилых домов | м2 общей площади квартир | 5133,5 |  |
| 4. | Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | га | 1,1657 |  |
| 4.1 | Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения | га | 0,4569 |  |
| 4.2 | Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | -«- | 0,3438 |  |
| 5. | Транспортная инфраструктура |  |  |  |
| 5.1 | протяженность улично-дорожной сети - всего | км | 0,489 |  |
| 5.2 | улицы районного значения | -«- |  |  |
| 5.3 | улицы и проезды местного значения | -«- |  |  |
| 6. | Инженерная инфраструктура | км |  |  |
| 6.1 | протяженность инженерных сетей – всего, в том числе: | -«- | 4,034 |  |
| 6.2 | водопровод | -«- | 0,992 |  |
| 6.3 | канализация | -«- | 0,850 |  |
| 6.4 | электросети | -«- | 0,990 |  |
| 6.5 | канализация ливневая | -«- | 0,922 |  |
| 6.6 | теплотрасса |  | 0,350 |  |

Чертеж планировки и межевания территории

План красных линий. Разбивочный чертеж.



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Управление землепользования и застройки администрации НГО | | |  |
| Зам. начальника  УЗиЗ | Шеремет А.Ю. |  |  |
| Глав. спец. | Ефанова Г.Н. |  |