УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации

Находкинского городского округа

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

№ \_\_\_\_\_\_\_\_

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по внесению изменений в проект планировки и межевания**

**территории, ограниченной улицей Дальняя, улицей Чапаева,**

**улицей Сенявина и улицей Добролюбова в городе Находке**

**ПОЛОЖЕНИЯ**

**о размещении объектов капитального строительства**

**федерального, регионального и местного значения, а также**

**о характеристиках планируемого развития территории,**

**в том числе плотности и параметрах застройки территории,**

**и характеристиках развития систем социального,**

**транспортного обслуживания и инженерно-технического**

**обеспечения, необходимых для развития территории**

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

1.1 Документация по планировке территории, в составе проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицей Дальняя, улицей Чапаева, улицей Сенявина и улицей Добролюбова в городе Находке, выполнена на основании постановления администрации Находкинского городского округа от 15.01.2019г. № 16 «О подготовке изменений для внесения в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации Находкинского городского округа 10.12.2018г. № 2141 «Об утверждении документации по планировке территории».

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

- генеральный план Находкинского городского округа, утверждённый решением Думы Находкинского городского округа от 29.12.2016 г. № 1068-НПА (далее по тексту-Генплан);

- правила землепользования и застройки Находкинского городского округа, утвержденные решением Думы Находкинского городского округа от 26.12.2018г. №324-НПА (далее по тексту-ПЗЗ).

1.2. 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 развития

территории.

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

1.4. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

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 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) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции 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.

1.5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

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

2) результаты инженерных изысканий;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов

капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

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

7) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства;

8) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

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;

11) обоснование очередности планируемого развития территории;

12) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.

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

1.7. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертеж межевания территории.

1.8. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков;

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.

1.9. На чертеже 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;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

2.0. 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;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

Подготовка проекта планировки территории выполнена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов регионального значения, объектов местного значения. Проект межевания территории разработан в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Планируемый баланс территории в границах разработки проекта планировки приведен в Таблице 1.

1. **Положение о характеристиках планируемого развития территории,**

**в том числе о плотности и параметрах застройки территории.**

Планируемая территория находится в городе Находке.

В соответствии с Генпланом Находкинского городского округа, планируемая территория находится в функциональных зонах:

- Ж-4 - зона многоэтажной жилой застройки;

- О-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения;

- Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами городского типа.

На территории планируется размещение трех многоэтажных многоквартирных жилых домов, средней общеобразовательной школы на 825 учащихся, физкультурно-оздоровительного комплекса, объектов общественного назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

**3. Положения о размещении объектов капитального строительства**

**федерального, регионального, местного значения и иных объектов**

**капитального строительства**

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства федерального и регионального. Остальные объекты в границах проектируемой территории являются объектами местного значения.

Характеристики объектов капитального строительства местного значения в границах подготовки проекта планировки территории приведены в Таблице 2.

Показатели объектов капитального строительства различного назначения (далее - ОКС), планируемых к размещению на территории, приведены в Таблице 3.

1. **Положения** **о характеристиках планируемого развития**

**территории**

Документацией по планировке территории определены расчетные показатели в области общей площади жилого фонда прогнозной численности населения (далее – расчетные показатели), взятые за основу при установлении целевых показателей.

Расчетные показатели территории приведены в Таблице 4.

Характеристика планируемого общего жилого фонда, находящегося на территории приведена в Таблице 5.

**5. Положения о характеристиках объектов капитального строительства, общественно-делового и социального назначения**

Проектом предусмотрено размещение следующих объектов общественно-делового и социального назначения:

- физкультурно-оздоровительный комплекс;

- общеобразовательная школа на 825 мест;

- объекты общественного-делового назначения.

Характеристика объектов общественно-делового и социального назначения приведена в Таблице 6.

**6. Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры**

Линейные объекты транспортной инфраструктуры – отсутствуют линейные объекты федерального и регионального значения.

В границах территории запланирована реконструкция улиц местного значения, обеспечивающих нормативную плотность улично-дорожной сети и устойчивую транспортную связь как внутри территории, так и выход на внешние, по отношению к территории, объекты общегородского значения.

Перечень мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры на территории приведен в Таблице 7.

**7. Характеристики развития объектов коммунальной инфраструктуры.**

Системы водоснабжения и канализации на территории предусматриваются централизованными.

Электроснабжение проектируемой застройки предусматривается от проектируемых трансформаторных подстанций. Источник электроснабжения - существующая ПС 35/6 кВ Рыбники.

Теплоснабжение проектируемой жилой застройки – централизованное.

Инженерная подготовка территории включает в себя мероприятия по сплошной вертикальной планировке территории, для создания площадок для строительства, устройство системы дождевой канализации открытого и закрытого типа.

Показатели планируемого развития инженерных сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения приведены в Таблице 8.

**8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

Для тушения пожаров предусматривается использование пожарных гидрантов, установленных на проектируемой водопроводной сети. Ближайшее пожарное депо находится по адресу: город Находка, улица Пирогова, 14, на расстоянии 5 км от проектируемой застройки.

Чертеж вертикальной планировки территории выполнен в проектных отметках с учетом максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы.

При проектировании инженерной защиты от оползневых и обвальных процессов предусмотрены мероприятия, направленные на предотвращение и стабилизацию этих процессов: изменение рельефа склона в целях повышения его устойчивости, регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории, устройство системы поверхностного водоотвода.

Отвод поверхностных вод с асфальтированных проездов предусмотрен в дождевую канализацию открытого типа.

Интенсивность сейсмических воздействий в баллах (сейсмичность) для района строительства следует принимать на основе [комплекта карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации (ОСР-97)](http://docs.cntd.ru/document/1200000291), утвержденных Российской академией наук. Сейсмичность территории ППМ до 7 баллов, что допустимо для размещения зданий разной этажности.

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 населения помещениях производственных, общественных и жилых зданий, а также в специальных защитных сооружениях.

- использование средств индивидуальной защиты органов дыхания и кожных покровов.

- проведение мероприятий медицинской защиты;

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

Следует обеспечить антитеррористическую защищённость зданий и сооружений: предусмотреть ограждение участков, систем охранного оповещения.

**9. Очередность планируемого развития территории.**

Развитие архитектурно-планировочной структуры в границах разработки проекта планировки территории, ограниченной улицей Дальней, улицей Чапаева, улицей Сенявина и улицей Добролюбова в городе Находке, предлагается осуществлять в 4 этапа, с расчетным сроком до 2030 года:

**- 1 этап** - строительство физкультурно-оздоровительного комплекса (с расчетным сроком до 2022 года);

**- 2 этап -** строительство общеобразовательной школы на 825 мест (с расчетным сроком до 2024 года);

* **3 этап -** строительство многоэтажных, многоквартирных жилых домов  
  (с расчетным сроком до 2027 года);

**- 4 этап -** строительство объекта общественно-делового и торгового назначения

(с расчетным сроком до 2030 года).

**10. Основные технико-экономические показатели по проекту планировки и межевания территории.**

Основные технико-экономические показатели по проекту планировки и межевания территории приведены в Таблице 9.

Таблица 1

**Планируемый баланс территории в границах разработки**

**проекта планировки**

| № п/п | № участка на плане | Типы участков территории | Площадь участков территории | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| М2 | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  | **Территория в границах подготовки**  **проекта планировки, всего** | | **123579,1** | **100,00** |
| **1** | **Зона размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры в границах подготовки проекта планировки** всего, в т.ч. | | **43 853,3** | **35,49** |
| 1.1 | 8 | - *территория транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть местного значения) и размещение инженерных сетей* | 43 853,3 | 35,49 |
| **2** | **Рекреации, отдыха и иных видов использования земельных участков, не связанных с размещением объектов капитального строительства всего, в т.ч.** | | **-** | **-** |
| **3** | **Участки территорий - зон размещения планируемых**  **объектов капитального строительства** | | **79725,8** | **64,5** |
| 3.1 | Зона размещения объектов общественно-делового назначения | | **11137,5** | **9,01** |
|  | 3 | *- объект общественно-делового и торгового назначения* | 10 305,1 | 8,34 |
|  | 5 | *- магазин* | 832,4 | 0,67 |
| 3.2 | Зона размещения объектов образования и просвещения | | **30 891,1** | **25,0** |
|  | 1 | *- объект начального и среднего общего образования* | 30 891,1 | 25,0 |
| 3.3 | Зона размещения объектов физической культуры и массового спорта | | **13 607,8** | **11,01** |
|  | 2 | *- физкультурно-оздоровительный комплекс* | 13 607,8 | 11,01 |
| 3.4 | Зона размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов | | **23 664,2** | **19,15** |
|  | 4 | - *многоэтажная многоквартирная застройка со встроенными помещениями нежилого назначения и встроенно-пристроенной подземной стоянкой* | 23 664,2 | 19,15 |
| 3.5 | Зона размещения объектов коммунального обслуживания | | 425,2 | 0,34 |
|  | 6, 7 | *- трансформаторная подстанция* | 425,2 | 0,34 |

Таблица 2

**Характеристики объектов капитального строительства местного**

**значения в границах подготовки проекта планировки территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта капитального строительства | Единицы измерения | Количество |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Протяженность улично-дорожной сети всего,  в том числе:  - магистральная улица районного значения;  - улица в зоне жилой застройки | км  км  км | 1,5  0,86  0,64 |
| 2 | Инженерные сети водоснабжения | км | 1,5 |
| 3 | Инженерные сети водоотведения самотечные | км | 0,87 |
| 4 | Инженерные сети водоотведения напорные | км | - |
| 5 | Канализационная насосная станция | шт. | - |
| 6 | Инженерные сети ливневой канализации | км | 1,73 |
| 7 | Инженерные сети электроснабжения:  воздушные линии электропередач 6 кВ | км | - |
| 8 | Инженерные сети электроснабжения:  кабельные линии электропередач 6 кВ | км | 0,19 |
| 9 | Инженерные сети электроснабжения:  воздушные линии электропередач 0,4 кВ | км | - |
| 10 | Трансформаторная подстанция 6/04 кВ | шт. | 3 |

Таблица 3

**Перечень объектов капитального строительства местного**

**значения в границах подготовки проекта**

**планировки территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта капитального строительства | Ед. изм. | Количество |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Объект начального и среднего общего образования | мест | 825 |
| 2 | Объект физической культуры и массового спорта | м2 | 4403 |
| 3 | Объект общественно-делового и торгового назначения | м2 | 5400 |
| 4 | Многоэтажная многоквартирная застройка со встроенными помещениями нежилого назначения и встроенно-пристроенной подземной стоянкой | м2 | 23 723 |
| 3 | Трансформаторная подстанция | шт. | 3 |
| 7 | Автомобильные дороги местного значения | км | 1,5 |  |
| 8 | Инженерные сети ливневой канализации | км | 1,73 |
| 9 | Инженерные сети водоотведения:  - напорные;  - самотёчные | км  км | -  0,87 |
| 10 | Инженерные сети водоснабжения | км | 1,5 |
| 11 | Инженерные сети электроснабжения, в т.ч.:  линии электроснабжения 6 кВ  линии электроснабжения 0,4 кВ | км  км | 1,04  - |

Таблица 4

**Основные расчетные показатели территории**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Всего** |
|
| 1 | 6 |
| Территория жилых районов (га), в том числе: | 2,3664 |
| - жилая территория (га) в том числе: | 2,3664 |
| - индивидуальная жилая застройка | - |
| - блокированные дома, части жилых домов с земельными участками | − |
| - малоэтажные многоквартирные (до 4 этажей) | − |
| - среднеэтажные многоквартирные (5-8 этажей) | − |
| - многоэтажные многоквартирные (9 этажей и выше) | 2,3664 |
| Территории образовательных учреждений (га) | 3,0891 |
| Расчетное количество жителей (чел.) | 420 |
| Жилищный фонд:  Общая площадь жилых домов (м2) | 23723 |
| Плотность населения зон планируемого размещения жилой застройки (чел./га) | 11,3 |

Таблица 5

**Характеристика планируемого общего жилого фонда,**

**находящегося на территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Жилищный фонд | Всего по жилому району | | |
|
| количество жителей | общая площадь квартир, м2 | Кол-во участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Многоэтажные многоквартирные жилые дома (новое строительство) | 420 | 12654 | 1 |

Таблица 6

**Характеристика объектов общественно-делового и**

**социального назначения**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта капитального строительства | Ед. изм. | Общая площадь |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Общеобразовательная школа на 825 мест | м2 | 9915 |
| 2 | Физкультурно-оздоровительный комплекс | м2 | 4403 |
| 3 | Объект общественно-делового и торгового назначения | м2 | 5400 |

Таблица 7

**Перечень мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **уч.** | **Наименование**  **мероприятия** | **Ед. изм** | **Колич.** |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 |  |
| 1. **Улично-дорожная сеть (объекты общегородского значения)** | | | | |
| 1. **Улично-дорожная сеть (объекты местного значения)** | | | | |
| 1. | Реконструкция автомобильной дороги местного значения. | | | |
| в границах проекта планировки | км | 1,5 |  |

Таблица 8

**Показатели планируемого развития инженерных сетей и сооружений**

**инженерно-технического обеспечения**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование мероприятия | Ед. изм. | Показа-тели | № уч. | Примеч. |
| **Инженерная подготовка территории** | | | | | |
| 1. | Строительство открытой сети ливневой канализации (лотки, коллектор) | км | 1,73 |  |  |
| **Инженерные сети** | | | | | |
| 1. | Прокладка линии электроснабжения 6 кВ | км | 1,04 |  |  |
| 2. | Прокладка линии электроснабжения 0,4 кВ | км | - |  |  |
| 3. | Строительство сетей водоснабжения | км | 1,5 |  |  |
| 4. | Строительство сетей водоотведения | км | 0,87 |  |  |

Таблица 9

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п./п. | Наименование показателей | Ед.изм. | Всего | Прим. |
| 1 | Территория | | | |
|  | Площадь проектируемой территории - всего  в том числе территории: | га | 12,3579 |  |
| 1.1 | Объекты социального и культурно-бытового  обслуживания населения (кроме микрорайонного значения) | га | 5,5636 |  |
|  | Магазины | га | 0,0832 |  |
|  | Объект начального и среднего общего образования | га | 3,0891 |  |
|  | Физкультурно-оздоровительный комплекс | га | 1,3607 |  |
|  | Объект общественно-делового и торгового назначения | га | 1,0305 |  |
| 1.2 | Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры | га | 0,0425 |  |
|  | Трансформаторные подстанции | га | 0,0425 |  |
|  | Парковки перед объектами обслуживания | га | --- |  |
| 1.3 | Из общей площади проектируемого района  территории общего пользования - всего  из них: | га | 4,3853 |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | --- |  |
| - улицы, дороги, проезды, площади | га | 4,3853 |  |
| - прочие территории общего пользования | га | --- |  |
| 1.4 | Коэффициент застройки |  | 0,103 |  |
| 1.5 | Коэффициент плотности застройки |  | 0,360 |  |
| 1.6 | Из общей территории: |  | 12,3579 |  |
|  | - земли федеральной собственности |  | --- |  |
|  | - земли субъектов Российской Федерации |  | --- |  |
| - земли муниципальной собственности | га | 12,2747 |  |
| - земли частной собственности | га | 0,0832 |  |
| 2. | Объекты социального и культурно-бытового  обслуживания населения | | | |
| 2.1 | Общеобразовательные школы всего/ 1000 чел. | мест | 825 |  |
| 2.2 | Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего / 1000 чел. | м2 | 6100 |  |
| 3 | Транспортная инфраструктура | | | |
| 3.1 | Протяженность улично-дорожной сети - всего  в том числе: | км | 1,5 |  |
| 3.2 | Улицы и проезды местного значения | км | 1,5 |  |
| 3.3 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей  в том числе: | м/мест | 367 |  |
|  | - постоянного хранения | м/мест | --- |  |
| - временного хранения | м/мест | 367 |  |
| 4 | Инженерное оборудование и благоустройство территории | | | |
| 4.1 | Водопотребление - всего | м3/сут | 426 |  |
| 4.2 | Водоотведение | м3/сут | 351 |  |
| 4.3 | Электропотребление | мВт·ч в год | 4866357 |  |
| 4.4 | Расход газа | млн.м3/год | 1188485,7 |  |
| 4.5 | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение | млн.Гкал/год | 18083 |  |
| 4.6 | Количество твердых бытовых отходов  в том числе утилизируемых | тыс.м3/год. | 1920 |  |
| 4.7 | Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке | соответ.  единицы | --- |  |
| 4.8 | Потребность в иных видах инженерного оборудования | га | --- |  |
| 5 | Охрана окружающей среды | | | |
| 5.1 | Озеленение санитарно-защитных зон | га | --- |  |
| 5.2 | Уровень загрязнения атмосферного воздуха | % от ПДК | 6% |  |
| 5.3 | Уровень шумового воздействия | Дб | 75 |  |
| 5.4 | Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды | га | --- |  |