

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

<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>3</b>
<i>1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ .....</i>	<i>4</i>
<b>2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>6</b>
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
<b>2.6.1 Водоснабжение .....</b>	<b>7</b>
<b>2.6.2 Канализация.....</b>	<b>8</b>
<b>2.6.3 Теплоснабжение.....</b>	<b>8</b>
<b>2.6.4 Электроснабжение .....</b>	<b>8</b>
<b>2.6.5 Связь .....</b>	<b>8</b>
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры.....	8
<b>3. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ .....</b>	<b>9</b>
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 м<sup>2</sup>;

- здание общественно-делового назначения: многофункциональный комплекс, включающий в себя торговый комплекс (с торговой площадью 500 м<sup>2</sup>) и выставочный центр на 25 единовременных посетителей;

- одноэтажное здание магазина с торговой площадью 110 м<sup>2</sup> и общей площадью 160 м<sup>2</sup>;

- двухэтажное административное здание, общей площадью 770 м<sup>2</sup>;

- 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 м<sup>2</sup>;

- 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.м<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup>	10 220	3 310
4	Площадь застройки проектируемых объектов	м <sup>2</sup>	2 570	2 165
5	Плотность фонда объектов капитального строительства (брутто)	м <sup>2</sup> /га	3 650,00	1 182,14
6	Плотность фонда объектов капитального строительства (нетто)	м <sup>2</sup> /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 540м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 6 120 м<sup>2</sup>;

## **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 м<sup>2</sup>,
- площадь застройки: 750 м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 1200 м<sup>2</sup>.

*2. Выставочный центр:*

- этажность: 2,
- мощность объекта: 25 одновременных посетителей,
- площадь застройки: 735 м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 1180 м<sup>2</sup>.

*3. Магазин:*

- этажность: 1,
- мощность объекта: торговая площадь 110 м<sup>2</sup>,
- площадь застройки: 160 м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 200 м<sup>2</sup>.

*4. Административное здание:*

- этажность: 2,
- площадь застройки: 480 м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 770 м<sup>2</sup>.

## **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 м<sup>3</sup>/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 м<sup>3</sup>/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 м<sup>2</sup>,

- 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

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
<b>1-я очередь</b>		
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	
<b>2-я очередь</b>		
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

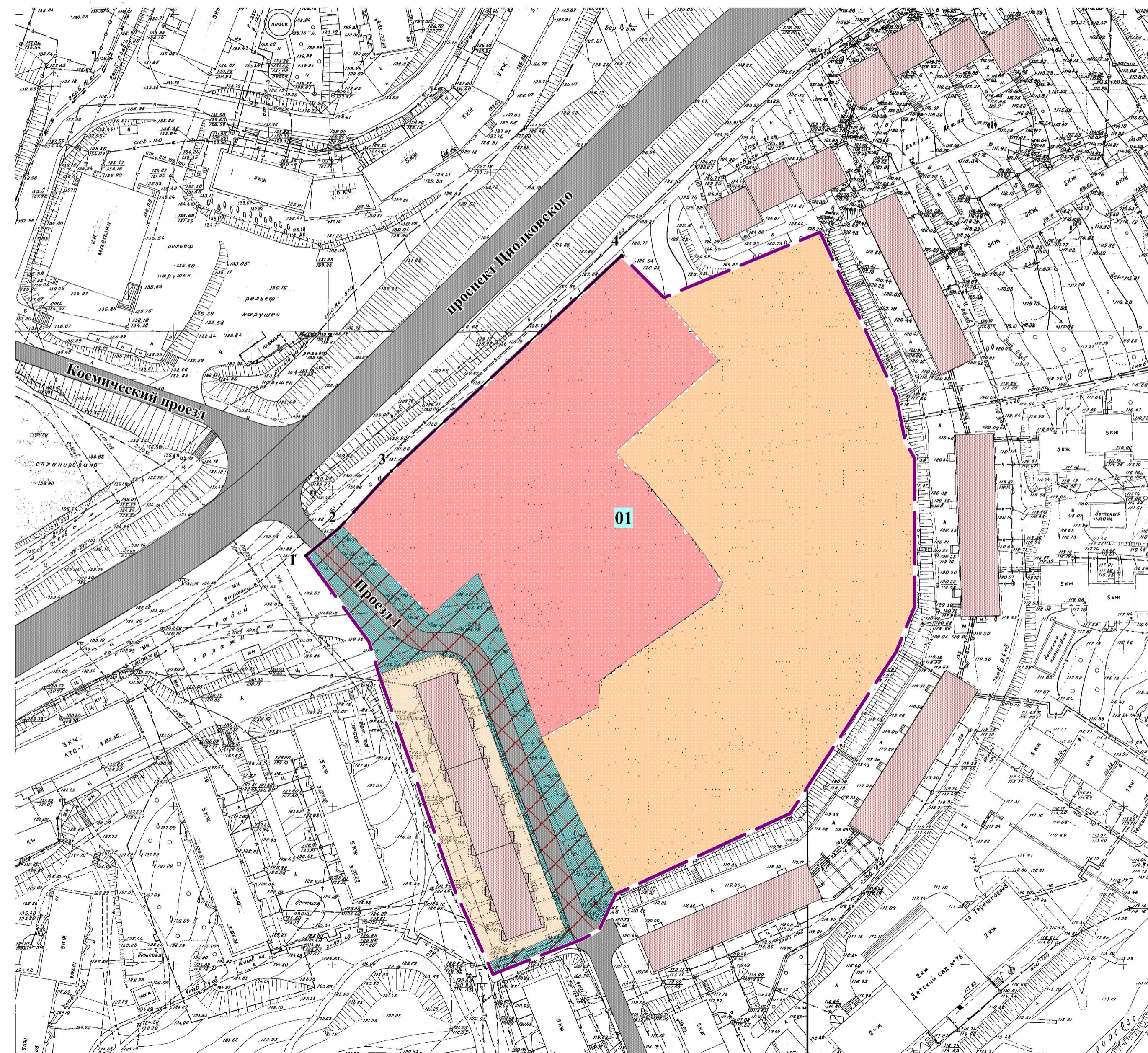
---

---

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**

**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 планировочного подрайона 3.2.3. Жилой район – «Совхозные поля» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе			
Основная часть проекта	Стадия	Лист	Листов
	ПП	1	1
Чертеж планировки территории. М 1:1000		ООО "Терпланстрой"	