



СТУДИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ «ОРТО»
(ООО «ГРИН АВТО ДВ»)

690014, Владивосток, ул. Посъетская, 28А

тел: 89084469190, 89149756635,

E-mail: 4232412760@mail.ru

Заказчик: Управление экономики и
собственности
администрации
Партизанского городского
округа.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В
РАЙОНЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА №12 ПО
УЛ.ЦЕНТРАЛЬНАЯ В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСК**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

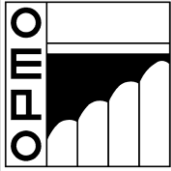
31/03-22-ОРТО-МО

Том 2

Согласовано:			

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Владивосток 2022г.



СТУДИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ «ОРТО»

(ООО «ГРИН АВТО ДВ»)

690014, Владивосток, ул. Посьетская, 28А

тел: 89084469190, 89149756635,

E-mail: 4232412760@mail.ru

Заказчик Управление экономики и
собственности
администрации
Партизанского городского
округа.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В
РАЙОНЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА №12 ПО
УЛ.ЦЕНТРАЛЬНАЯ В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСК**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

31/03-22-ОРТО-МО

Том 2

Директор







Новиков И.З.

Владивосток 2022г.

Согласовано:			
Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№	

Обозначение	Наименование	Примечание
31/03-22-ОРТО-МО.С	Содержание тома	
31/03-22-ОРТО-СП	Состав проектной документации	
31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	<u>Пояснительная записка</u>	
	1. Общая часть	
	2. Анализ современного состояния проектируемой территории	
	2.1 Местоположение проектируемой территории в системе Партизанского городского округа	
	2.2 Характеристика природных условий	
	2.2.1 Инженерно-геодезические изыскания	
	2.2.2 Характеристика растительного и животного мира	
	2.3. Современное использование территории	
	2.4. Улично-дорожная сеть и транспортное обеспечение	
	2.5 Инженерно-техническое обеспечение территории	
	2.6 Зоны с особыми условиями использования	
	2.6.1 Охранные зоны инженерных сетей	
	2.6.2 Санитарно-защитные зоны	
	2.6.3 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения	
	3. Требования к использованию и застройке проектируемой территории в соответствии с действующими градостроительными нормативами	
	3.1 Градостроительное зонирование	
	3.2 Виды разрешенного использования земельного участка	
	3.3 Плотность застройки, предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства	
	3.3.1 Плотность застройки	
	4. Красные линии	

Согласовано:

Взам.инв.№							31/03-22-ОРТО-МО.С	Стадия	Лист	Листов
Подпись и дата							31/03-22-ОРТО-МО.С	П	1	4
Инв.№ подл.	Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата	Содержание тома			
	Разработал	Романов				07.19				
	Н. контр.	Шушлайкин				07.19				
	ГАП	Романов				07.19				

Обозначение	Наименование	Примечание
	5. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	
	5.1 Определение параметров планируемого строительства	
	5.1.1 Жилищный фонд	
	5.1.2 Очередность строительства	
	5.2 Определение параметров планируемого строительства системы транспортного обслуживания	
	5.2.1 Улично-дорожная сеть и транспортное обеспечение	
	5.2.2 Расчет потребности в парковочных местах для автомобильного транспорта	
	5.3 Определение параметров планируемого строительства системы инженерно-технического обслуживания	
	5.3.1 Водоснабжение	
	5.3.2 Водоотведение	
	5.3.3 Дождевая канализация	
	5.3.4 Теплоснабжение	
	5.3.5 Электроснабжение.	
	5.3.6 Связь	
	5.3.7 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	
	5.4 Определение параметров озеленения проектируемой территории	
	5.5 Расчет минимального нормативного размера земельного участка	
	6. Архитектурно-планировочное решение	
	7. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	
	7.1 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Мероприятия по гражданской обороне	
	7.2 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
	Описание системы обеспечения пожарной безопасности планируемых объектов капитального строительства	

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата

31/03-22-ОПТО-МО.С

Лист

2

Обозначение	Наименование	Примечание
	планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	
	Эскиз застройки М1:500	

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№				
						31/03-22-ОПТО-МО.С
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	

1.ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Документация по планировке территории в районе многоквартирного дома №12 по ул.Центральная г. Партизанск -разработан СТП «ОРТО» (ООО «Грин авто ДВ») на основании – Постановления Администрации Партизанского городского округа №145-ра от 10.02.2021г.

Работа выполнена в соответствии с требованиями Градостроительного, Земельного, кодексов РФ и других законодательных актов и нормативно-правовых документов Российской Федерации.

Проект выполнен на основании:

– Генерального плана ПГО(утв. Решением Думы ПГО от 30.10.2009 г. № 165)

– Правил Землепользования и застройки Партизанского городского округа, утвержденных Решением Думы ПГО от 30.09.2011 г.№ 369 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Партизанского городского округа».

Основная цель разработки проекта планировки – обеспечение устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе MapInfo, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Местоположение проектируемой территории в системе Партизанского городского округа Приморского края.


Планируемая территория расположена на территории Партизанского городского округа Приморского края в соответствии с постановлением Администрации Партизанского городского округа №145-ра от 10.02.21г.

Согласно Генеральному плану Партизанского городского округа рассматриваемая территория расположена на землях категории «земли населенных пунктов».

Участок работ ограничен южной стороны территорией магистрали общегородского значения (ул.Центральной) ,с западной стороны ограничен границей указанной в постановлении Администрации Партизанского городского округа №145-ра от 10.02.21г, с востока ограничен границей указанной в постановлении Администрации Партизанского городского округа №145-ра от

31/03-22-ОРТО -МО.ПЗ

Согласовано:

Взам.инв.№											
Подпись и дата											
Инв.№ подл.	Разработал	Романов			07.19	Пояснительная записка  СТУДИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ОРМО Г.ВЛАДИВОСТОК					
	Н. контр.	Шушлайкин			07.19						
	ГАП	Романов			07.19						
			Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата	Стая	Лист	Листов
									П	1	72

10.02.21г., с северной стороны – также территорией смежных землепользователей. Рельеф участка плоский, несущественное падение рельефа происходит с северной части на южную в магистрали общегородского значения ул.Центральную

Площадь рассматриваемой территории составляет 5,3499 га.

2.2 Характеристика природных условий

2.2.1 Инженерно-геодезические изыскания.

Физико-географическая характеристика района работ.

Объект расположен в Приморском крае, в г.Партизанск. Участок работ ограничен северной стороны территорией улицы местного значения (ул.Партизанская) ,с западной стороны граничит с территорией сопредельных землепользователей, с востока ограничен границей указанной в постановлении Администрации Партизанского городского округа №145-ра от 10.02.21г., с юга – также ограничен границей указанной в постановлении Администрации Партизанского городского округа №145-ра от 10.02.21г

Площадка застроена, въезд на рассматриваемую территорию выполнен через магистраль общегородского значения (ул. Центральная). Площадка спланирована, абсолютные отметки рельефа в пределах участка колеблются от 158,36 до 139,32 м'.

Климат Партизанска² умеренный муссонный, с чертами континентального. Зимой территория города подвержена влиянию сибирского антициклона, приносящего холодный воздух с континента. В связи с этим, зимний период продолжительный, сухой и морозный, с большим количеством ясных дней. За холодный период выпадает всего 13 % от общей годовой суммы осадков. Минимум месячных осадков приходится на январь-февраль. Устойчивый снежный покров образуется в конце первой декады декабря и полностью сходит в начале апреля. Снег держится в среднем 98 дней. Температура в зимнее время колеблется от -10°С в декабре до -12°С в феврале. Весной температура воздуха резко возрастает, усиливается ветер. В этот период происходит подготовка смены зимнего муссона летним, который направлен с океана на материк.

Среднесуточная температура колеблется в пределах 0°С. В начале лета преобладает пасмурная погода, с частыми дождями. Невысокие температуры сочетаются с высокой влажностью воздуха — 88-95 %. С июля по сентябрь стоит жаркая солнечная погода. В летний период на Артём усиливается влияние тихоокеанских тайфунов, их количество в разные годы неодинаково и колеблется от двух до восьми. На самый тёплый месяц август приходится максимум осадков — 120 мм. Осень в городе сухая и тёплая. Показатели температуры и норма осадков приведена в табл. 2.1.1

Табл.2.1.1 Показатели температуры и норма осадков

¹ Исходя из материалов топографической съемки выполненной и выданной Заказчиком в качестве исходных данных согласно МК№31 от 25.08.22г

² Данные о климате г.Партизанска взяты из глобальной сети Интернет: <https://ru.climate-data.org/>

Взам.инв.№	Среднесуточная температура колеблется в пределах 0°С. В начале лета преобладает пасмурная погода, с частыми дождями. Невысокие температуры сочетаются с высокой влажностью воздуха — 88-95 %. С июля по сентябрь стоит жаркая солнечная погода. В летний период на Артём усиливается влияние тихоокеанских тайфунов, их количество в разные годы неодинаково и колеблется от двух до восьми. На самый тёплый месяц август приходится максимум осадков — 120 мм. Осень в городе сухая и тёплая. Показатели температуры и норма осадков приведена в табл. 2.1.1				
	Табл.2.1.1 Показатели температуры и норма осадков				
Подпись и дата					
Инв.№ подл.					
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб	Дек	Год
Абсолютный максимум	5,3	11,6	16,1	27,6	29,2	32,1	34,4	36,6	31,0	26,2	18,7	8,7	36,6
Средний максимум	-8,8	-4,9	2,0	11,3	17,6	22,3	25,1	25,5	20,4	12,8	2,6	-5,7	10,1
Средняя температура	-13,6	-9,8	-2,3	6,4	12,4	17,1	20,3	20,9	15,7	8,0	-1,7	-10,3	5,3
Средний минимум	-17,8	-14,6	-6,9	1,2	7,3	12,2	15,9	16,7	11,2	3,8	-5,2	14,1	0,9
Абсолютный минимум	-31,1	-29,1	-23,7	26	-0,9	4,9	8,2	10,5	1,5	-8,1	-21,9	-26,9	-31,1
Норма осадков (в мм.)	13	7	14	26	59	75	124	119	82	38	21	11	588

2.2.2 Характеристика растительного и животного мира

Растительный слой несущественно нарушен, на проектируемой территории имеются освоенные площади в той или иной мере. Значительный аспект составляют сорные виды и вторичная, временная растительность. Имеющаяся растительность представлена небольшими участками мелкого кустарника, луговой растительности, густым травостоем из сорных трав. На территории присутствуют цветники представленные в основном растениями групп весеннего, летнего и осеннего цветения.

Видовой состав бедный, растительных сообществ и отдельных экземпляров, подлежащих охране, нет.

Животный мир представлен синантропными видами, типичными для городских поселений (птицы, грызуны, насекомые)

2.3. Современное использование территории

В настоящее время к рассматриваемой территории примыкают:

Территория ограничена с южной стороны территорией магистрали общегородского значения (ул.Центральной) ,с западной стороны ограничен границей указанной в постановлении Администрации Партизанского городского округа №145-ра от 10.02.21г, с востока ограничен границей указанной в постановлении Администрации Партизанского городского округа №145-ра от 10.02.21г., с северной стороны – также территорией смежных землепользователей. В границах территории социальная инфраструктура не представлена.

Согласно Правил Землепользования и застройки Партизанского городского округа, утвержденных решением Думы Партизанского городского округа от 30 сентября 2011 года № 369 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Партизанского городского округа»,-рассматриваемая территория располагается в территориальных зонах:

-Ж2 «Зона застройки малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами»

Территория застроена жилой застройкой и используется как часть жилого квартала между ул.Центральная и ул.Нагорная.

Баланс современного использования рассматриваемой территории представлен в таблицах 2.3.1...2.3.2.

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

Таблица 2.3.1 Баланс современного использования территории

№	Территория	Ед. изм.	Существующее положение	
			Кол-во	%
1	Территория в границах проекта планировки, всего	га	5,3499	100%
	в том числе:			
1.1	Территория жилого назначения, в т.ч.	га	3,1316	59%
1.1.1	Территория жилого назначения среднеэтажной застройки	-	0,7301	14%
1.1.2	Территория жилого назначения малоэтажной застройки	-	2,4015	45%
2	Территория объектов коммунального назначения	га	-	-
3	Территория рекреационного назначения	га	2,2047	29%
4	Территория объектов гаражного назначения	га	0,0041	1%
5	Территория объектов торговли	га	0,0095	1%
6	Территория транспортной инфраструктуры	га	-	-

Таблица 2.3.2 Баланс современного использования территории по сведениям ГКН

№	Наименование показателя	Площадь, га	%
1.	Территория в границах проекта планировки, всего	5,3499	100%
2.	Площадь участка 25:33:180104:1097	0,0095	1%
3.	Площадь участка 25:33:180113:10202	0,0024	0,5%
4.	Площадь участка 25:33:180113:10202	0,0017	0,5%
5.	Площадь земельных участков государственная собственность на которые не разграничена	5,3363	98%

Жилищный фонд и население

Существующий жилищный фонд представлен многоквартирными жилыми домами (по сведениям Государственного кадастра недвижимости).

Общая площадь существующего жилищного фонда в границах рассматриваемой территории ориентировочно составляет 6686м².

Ориентировочное население в границах рассматриваемой территории в существующей жилой застройке – 273 человека.

Использование жилищного фонда представлено в таблице 2.3.3

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ

Лист

4

Таблица 2.3.3 Современное использование жилищного фонда

№	Наименование показателя	Площадь, м ²	%
3.1.	Площадь застройки жилых объектов	4405	
3.2	Существующая общая площадь жилой застройки	8732	100%
3.3	В т.ч. общая жилая площадь жилой застройки	6986	80%

2.4. Улично-дорожная Сеть и транспортное обеспечение

В настоящее время основными улицами, по которым осуществляется связь с рассматриваемой территорией, являются улицы в жилой застройке ул.Партизанская и ул.Гайдара

На улицах и проездах применяется покрытие из асфальтобетона (улучшенное покрытие)

Баланс улично-дорожной сети приведен в табл.2.4.1

Таблица 2.4.1 Существующая улично-дорожная сеть³

№	Наименование территории	Площадь, га	%
1.	Площадь рассматриваемой территории	5,3499	100%
2.1	Площадь дорог с улучшенным покрытием	0,8732	16%
2.2	Площадь дорог с нежестким покрытием	0,4072	7%
	Итого	1,2806	23 %

2.5. Инженерно-техническое обеспечение территории

Водоснабжение и водоотведение

На рассматриваемой территории имеются централизованные сети водоснабжения и канализации. Все существующие потребители подключены к сетям водоснабжения и канализации принадлежащим МУП «Сучанский водоканал»

Ливневая канализация

На территории прилегающей к проектируемой, ливневая канализация отсутствует, ближайшие сети дренажно-ливневой канализации находятся близки жилого дома по улице Центральная, 12

Отвод дождевых стоков с существующих улиц и участков жилых домов представлен автономными сбросами на рельеф. Канализация выполнена в подземном исполнении в трубопроводах, в наземном исполнении – вода отводится с помощью планировочных лотков к ближайшим дождеприемникам.

Теплоснабжение

Теплоснабжение существующих потребителей осуществляется от централизованных сетей теплоснабжения. Существующие потребители

³ - материалов топографической съемки выполненной ООО «Кадастровые инженеры» и выданной Заказчиком в качестве исходных данных согласно МК 61/61А от 25.05.19г

Индв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№						
			31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ					
			Лист					
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата			
						5		

теплоснабжения подключены к теплосетям, принадлежащим АО «Примтеплоэнерго»

Электроснабжение

В настоящее время рассматриваемая территория подведена к централизованным сетям электроснабжения. Существующие потребители электроэнергии подключены от сети, принадлежащей ПАО «ДЭК» Партизанское отделение

Связь

Основными операторами, предоставляющим услуги фиксированной телефонной связи на 71 микрорайона, являются ПАО «Вымпелком», филиал «Дальний Восток» ОАО «Ростелеком», ПАО «МТС», ПАО «Мегафон».

Компания «Ростелеком» оказывает услуги проводной телефонной связи, IP-телефонии, доступа в сеть Internet типа ADSL. ПАО «Вымпелком», филиал «Дальний Восток» ОАО «Ростелеком», ПАО «МТС», ПАО «Мегафон» предоставляет услуги местной телефонной связи и сотовой радиотелефонной связи.

В проектных решениях система проводного вещания должна быть сохранена как наиболее эффективное средство предоставления населению федеральных и местных программ вещания, а также как система оповещения при чрезвычайных ситуациях.

2.6 Зоны с особыми условиями использования

Условия градостроительного развития проектируемой территории характеризуются наличием зон с особыми условиями использования.

Согласно исходным данным на рассматриваемой территории отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории и объекты регионального значения;
- объекты культурного наследия⁴;
- полезные ископаемые.

2.6.1 Охранные зоны инженерных сетей

Охранные зоны инженерных сетей установлены на основании требований СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края.

Размер охранной зоны устанавливается:

- для сетей водопровода и напорной канализации – 5 м;
- для самотечной канализации (бытовой и дождевой) – 3 м;
- для тепловых сетей:
 - от наружной стенки канала, тоннеля – 2 м;
 - от оболочки бесканальной прокладки – 5 м;
 - для кабелей связи – 0,6 м.

⁴ В связи с этим, Схема границ территорий объектов культурного наследия,-в составе материалов по обоснованию,-отсутствует.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№							31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	Лист
										6
			Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Охранные зоны сетей электроснабжения устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»:

– вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи, ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- 35 кВ - 15м;
- 110 кВ - 20м.

– вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 кВ в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

– от подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте "а" настоящего документа, применительно к высшему классу напряжения подстанции(подпункт «а») : вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи, ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии: 1 - 20 кВ - 10 м)-из чего следует что охранный радиус от подстанций равен 10м.

2.6.2 Санитарно-защитные зоны

1 Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" при размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 10 (6) - 20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВА и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых домов и общественных зданий следует принимать не менее 10 м.

На рассматриваемой территории в настоящее время размещаются:

- трансформаторная подстанция КТПН

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта.

Взам.инв.№					
	Подпись и дата				
Инв.№ подл.					
	Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.
31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ					
					Лист
					7

Санитарный разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует назначать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Региональных нормативы градостроительного проектирования Приморского края утв. постановлением администрации Приморского края от 21 декабря 2016 года № 593-па

2.6.3 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

Зоны санитарной охраны (ЗСО) – в пределах территории, обозначенной для проектирования не назначены. -ввиду отсутствия источников водоснабжения, водозаборных, водопроводных сооружений и водоводов

3. ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СООТВЕТСТВИИ С ДЕЙСТВУЮЩИМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМИ НОРМАТИВАМИ

3.1 Градостроительное зонирование

Согласно Правил Землепользования и застройки Партизанского городского округа утвержденных решением Думы Партизанского городского округа от 30 сентября 2011 года № 369(с изм 09.09.2022 №371),-рассматриваемая территория располагается в территориальной зоне:

-Ж2 «Зона застройки малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами»

Правилами землепользования и застройки Партизанского городского округа в пределах указанной территориальной зоны установлены градостроительные регламенты.

В связи с этим на рассматриваемой территории настоящей документацией по планировке территории в границах проектирования устанавливаются следующие зоны размещения объектов капитального строительства (Графическая часть ППТ, Чертеж планировки территории, на котором отображаются границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.):

-**Зона застройки объектами среднеэтажной жилой застройки** (Выделена для застройки жилыми домами высотой не более 8 надземных этажей);

-**Зона застройки объектами малоэтажной жилой застройки** (Выделена для застройки жилыми домами высотой не более 2 надземных этажей);

- **Зона застройки объектами коммунального обслуживания** (Выделена для размещения сооружений предназначенных обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами)

- **Зона застройки объектами торговли** (Выделена для размещения объектов предназначенных для продажи товаров)

Взам.инв.№							
	Подпись и дата						
Инв.№ подл.							
	Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ
						8	

-Зона объектов высшего и среднего образования (Выделена для размещения объектов для профессионального образования и просвещения)

-Территория общего пользования (за исключения улично-дорожной сети) (Выделена для размещения объектов благоустройства, малых архитектурных форм. Территория общего пользования)

-Зона объектов транспортной инфраструктуры (Предназначена для размещения автомобильных проездов, пешеходных тротуаров. Территория общего пользования).

3.2 Виды разрешенного использования

Виды разрешенного использования для данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с действующим правилам землепользования и застройки Партизанского городского округа, утвержденных решением Думы Партизанского городского округа от 30 сентября 2011 года № 369(с изм 09.09.2022 №371),-, а именно:

1) В Зоне застройки производственно-коммунальных объектов IV-V класса вредности:

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования		Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование вида использования	описание вида использования		
1	2	3	4
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая	предельное максимальное количество этажей – 4 надземных этажа. Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог для жилых многоквартирных зданий – 5 м здания смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения допускается	размещение встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные». Не допускается размещать жилую застройку в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.

Взам.инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома

размещать по красной линии улиц и дорог предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах многоквартирных жилых домов при условии, что входы для посетителей предприятий расположены со стороны улицы и есть возможность размещения гостевой автостоянки
В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.
Вспомогательные здания и хозяйственные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
Размеры земельных участков – минимальная - площадь участка жилого дома определяется из расчета 23,7 кв.м на чел
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

		<p>объекта – 80. Максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами – 1,7. Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех жилых помещений здания к площади земельного участка. Минимальный процент озеленения – 15. Минимальное количество мест для хранения автомобилей – 1 машино-место на 100 кв. м жилой площади, но не менее 0,7 машино-мест на 1 квартиру. В случае отклонения от предельно допустимых параметров в части обеспечения местами парковки автомобилей, необходимо обоснование наличия мест хранения автомобилей, доступных для неограниченного круга лиц, в пределах пешеходной территориальной доступности – 500 м</p>	
<p>Блокированная жилая застройка</p>	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и</p>	<p>предельное максимальное количество этажей – 3 надземных этажа. Предельные площади земельных участков жилых домов для существующих</p>	<p>не допускается размещать жилую застройку в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.</p>

Инва.№ подл.
Подпись и дата
Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата
------	------	------	------	-------	------

каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха

блокированных жилых домов до 3 этажей с приквартирными земельными участками, площадь земельных участков которых не определена в ранее выданных документах максимальная 600 кв.м на одну квартиру минимальная 300 кв. м на одну квартиру Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- 3 м;
- 0 м со стороны общей стены с соседним жилым домом.

В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Вспомогательные здания и хозяйственные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

		<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75. Минимальный процент озеленения – 10. Минимальное количество мест хранения автомобилей – 1 машино-место на 1 домовладение</p>	
<p>Среднеэтажная жилая застройка</p>	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	<p>предельное минимальное количество этажей – 5 надземных этажей. Предельное максимальное количество этажей – 8 надземных этажей. Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог для жилых многоквартирных зданий смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения допускается размещать по красной линии улиц и дорог предприятия обслуживания могут размещаться в</p>	<p>размещение встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные». Не допускается размещать жилую застройку в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.</p>

Взам.инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

первых этажах многоквартирных жилых домов при условии, что входы для посетителей предприятий расположены со стороны улицы и есть возможность размещения гостевой автостоянки

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- 5 м со стороны улично-дорожной сети,

В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.

Предельные площади земельных участков жилых домов – минимальная-площадь участка жилого дома определяется из расчета 23,7 кв.м на чел.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения,

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 70. Максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами – 2. Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех жилых помещений здания в наружных границах стен к площади земельного участка. Минимальный процент озеленения – 20. Минимальное количество мест для хранения автомобилей – 1 машино-место на 100 кв. м жилой площади, но не менее 0,6 машино-мест на 1 квартиру. В случае отклонения от предельно допустимых параметров в части обеспечения местами парковки автомобилей, необходимо обоснование наличия мест хранения автомобилей, доступных для неограниченного круга лиц, в пределах пешеходной территориальной доступности – 500 м

Хранение автотранспорта

Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для

предельное максимальное количество этажей – 3 надземных этажа. Минимальные

Инв.№ подл. Подпись и дата Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9

отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- 3 м - для многоэтажных объектов;
- 1,5 м - для отдельно стоящих гаражей;
- 0 м в случае размещения на смежном участке пристроенного здания.

В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.

Размеры земельных участков:

- минимальная площадь - 30 кв.м.;
- максимальная площадь - 120 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта - 75.

Коммунальное обслуживание

Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения

предельное максимальное количество

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2

этажей – 2 надземных этажа.
 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.
 В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.
 Размеры земельных участков для объектов, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг – не менее 300 кв. м.
 Размеры земельных участков для объектов обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами не подлежат установлению.
 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

		<p>обеспечивающие функционирование объекта – 90</p>	
<p>Социальное обслуживание</p>	<p>Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4</p>	<p>предельное максимальное количество этажей – 6 надземных этажа. Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог общественные здания городского значения, посещаемые большим количеством людей и ориентированные главным фасадом на улицу, необходимо размещать с отступом от красной линии улицы не менее чем на 10-15 м Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Размеры земельных участков – не менее 500 кв. м. Максимальный процент застройки в</p>	

Инв.№ подл.	Взам.инв.№
Подпись и дата	

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	

		<p>границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75. Минимальный процент озеленения – 15. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 15 машино-мест на 100 работающих, но не менее 2 машино-места на 1 объект</p>	
<p>Бытовое обслуживание</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</p>	<p>предельное максимальное количество этажей – 9 надземных этажа. Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог общественные здания городского значения, посещаемые большим количеством людей и ориентированные главным фасадом на улицу, необходимо размещать с отступом от красной линии улицы не менее чем на 10-15 м Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых</p>	<p>размещение объектов допускается со стороны красной линии улиц.</p>

Инв.№ подл.	Взам.инв.№
Подпись и дата	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взам.инв.№		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка,	предельное максимальное количество этажей – 6 надземных этажа. Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог общественные здания городского значения, посещаемые большим количеством людей и	не допускается размещать лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.
Подпись и дата					
Инв.№ подл.					
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ					Лист 20

запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.
В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.
Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75.
Минимальный процент озеленения – 15.
Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 5 машино-мест на 100 кв. м общей площади, но не менее 1 машино-место на 5 работающих

диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)

ориентированные главным фасадом на улицу, необходимо размещать с отступом от красной линии улицы не менее чем на 10-15 м
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.
В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.
Размеры земельных участков – не менее 500 кв. м.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 50.
Минимальный процент озеленения – 40.
Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 10 машино-мест на 100 посещений, но не менее

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

		2 машино-места на 1 объект	
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог общественные здания городского значения, посещаемые большим количеством людей и ориентированные главным фасадом на улицу, необходимо размещать с отступом от красной линии улицы не менее чем на 10-15 м предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3	предельное максимальное количество этажей – 6 надземных этажей. Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог общественные здания городского значения, посещаемые большим количеством людей и ориентированные главным фасадом на улицу, необходимо размещать с отступом от красной линии улицы не	

Взам.инв.№	Подпись и дата	Инв.№ подл.
------------	----------------	-------------

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

менее чем на 10-15 м
 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.
 В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.
 Размеры земельных участков – не менее 500 кв. м.
 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75.
 Минимальный процент озеленения – 15.
 Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 25 машино-мест на 100 мест или единовременных посетителей

Религиозное использование

Размещение зданий и сооружений религиозного использования.
 Содержание данного

предельная максимальная высота здания – 30 м.
Отступ линии застройки от

Инв.№ подл.
Подпись и дата
Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	------	------	-------	-------	------

вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2

красной линии улиц и дорог
 общественные здания городского значения, посещаемые большим количеством людей и ориентированные главным фасадом на улицу, необходимо размещать с отступом от красной линии улицы не менее чем на 10-15 м
 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.
 В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.
 Размеры земельных участков не подлежат установлению.
 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 70.
 Минимальный процент озеленения –

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

		20. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 7 машино-мест на 100 одновременных посетителей, но не менее 1 машино-место на 1 объект	
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	предельное максимальное количество этажей – 24 надземных этажа. Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог общественные здания городского значения, посещаемые большим количеством людей и ориентированные главным фасадом на улицу, необходимо размещать с отступом от красной линии улицы не менее чем на 10-15 м Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по	

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ

Лист

25

		<p>красной линии. Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75. Минимальный процент озеленения – 15. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 1 машино-место на 50 кв. м общей площади, но не менее 35 машино-мест на 100 работающих</p>	
--	--	--	--

Магазины	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>	<p>предельное максимальное количество этажей – 6 надземных этажей. Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог общественные здания городского значения, посещаемые большим количеством людей и ориентированные главным фасадом на улицу, необходимо размещать с отступом от красной линии улицы не менее чем на 10-15 м Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий,</p>	<p>размещение объектов допускается со стороны красной линии улиц.</p>
----------	---	---	---

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.
 В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.
 Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.
 Максимальная торговая площадь – не более 1000 кв. м.
 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75.
 Минимальный процент озеленения – 15.
 Минимальное количество мест для стоянки автомобилей:
 – для магазинов с торговой площадью менее 200 кв. м – 3 машино-места на 1 объект;
 – для объектов с торговой площадью более 200 кв. м – 10 машино-мест на 100 кв. м

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

<p>Службные гаражи</p>	<p>Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо</p>	<p>торговой площади</p> <p>предельное максимальное количество этажей – 2 надземных этажа.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> – для постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей – 1,5 м; – для многоярусных объектов – 3 м. <p>В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.</p> <p>Размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению</p>	
<p>Спорт</p>	<p>Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного</p>	<p>предельное максимальное количество этажей – 4 надземных этажа.</p>	<p>не допускается размещать спортивные сооружения в санитарно-защитных зонах, установленных в</p>

Взам.инв.№
Подпись и дата
Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	Лист
							28

использования
включает в себя
содержание видов
разрешенного
использования с
кодами 5.1.1 - 5.1.7

Отступ **линии**
застройки **от**
красной линии улиц
и дорог
общественные здания
городского значения,
посещаемые
большим
количеством людей и
ориентированные
главным фасадом на
улицу, необходимо
размещать с
отступом от красной
линии улицы не
менее чем на 10-15 м
Минимальные
отступы от границ
земельных участков в
целях определения
мест допустимого
размещения зданий,
строений,
сооружений, за
пределами которых
запрещено
строительство
зданий, строений,
сооружений – 3 м.
В условиях
реконструкции
существующей
застройки отступы от
границ земельного
участка формируются
в соответствии со
сложившейся линией
застройки или по
красной линии.
Размеры земельных
участков – не менее
100 кв. м.
Максимальный
процент застройки в
границах земельного
участка, включая
здания, строения,
сооружения, в том
числе
обеспечивающие
функционирование
объекта – 70.

предусмотренном
действующим
законодательством
порядке.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

		<p>Минимальный процент озеленения – 20.</p> <p>Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 30 машино-мест на 100 мест или единовременных посетителей, но не менее 1 машино-место на 100 кв. м общей площади</p>	
<p>Обеспечение внутреннего правопорядка</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся производственными зданиями</p>	<p>предельное максимальное количество этажей – 4 надземных этажа.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.</p> <p>Размеры земельных участков – не менее 300 кв. м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие</p>	

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

		функционирование объекта – 75. Минимальный процент озеленения – 15. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 15 машино-мест на 100 работающих, но не менее 2 машино-места на 1 объект	
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	использование земельного участка и объектов капитального строительства в границах территории объекта культурного наследия осуществлять с учетом требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

	<p>осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)</p>	<p>разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению</p>	
--	--	---	--

<p>Специальное пользование водными объектами</p>	<p>Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)</p>	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению</p>	
--	--	--	--

<p>Гидротехнические сооружения</p>	<p>Размещение гидротехнических</p>	<p>предельные (минимальные и</p>	
------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	--

Взам.инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	

	сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосборов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	(или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
--	--	---	--

Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
---	---	---	--

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования		Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование вида использования	описание вида использования		
1	2	3	4
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения	Предельные площади земельных участков для существующих жилых домов усадебного типа, площадь земельных участков которых не определена в ранее выданных документах максимальная 1200 кв.м минимальная 600 кв.м	

Взам.инв.№
Подпись и дата
Инв.№ подл.

						31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ				Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата					33

гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);
 выращивание сельскохозяйственных культур;
 размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек

жилой дом – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа / высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;
 для всех вспомогательных строений – один этаж / высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более – 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м
 минимальное не нормируется
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25
Отступ линии застройки от красной линии улиц и дорог
 жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м
 от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов - не менее 5 м
 вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основным строением (жилым домом) со стороны улиц не допускается
 в сложившейся застройке фронтальную границу земельного участка допускается совмещать

Интв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

с красной линией
Минимальные отступы
 основного строения (жилого дома) – 5 м от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) – 3 м; хозяйственных и прочих строений (бани, гаража и др.) – 1 м; открытой стоянки – 1 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м от основного строения (жилого дома) до хозяйственных и прочих строений, отдельно стоящего гаража - в соответствии с требованиями СНиП 21.07.01.89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приложение 1* «Противопожарные требования»), Санитарными правилами содержания территории населенных мест № 4690-88 от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м, до построек для содержания скота и птицы одиночных или двойных – не менее 15 м
 Примечание: допускается блокировка

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	
------	--

		<p>хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев или на основе градостроительного регламента при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению (жилому дому)</p>	
--	--	---	--

<p>Ветеринарное обслуживание</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2</p>	<p>предельное максимальное количество этажей – 5 надземных этажей. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том</p>	
----------------------------------	---	---	--

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

		<p>числе обеспечивающие функционирование объекта – 75. Минимальный процент озеленения – 15. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 7 машино-мест на 100 посещений, но не менее 2 машино-места на 1 объект</p>	
<p>Общественное питание</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)</p>	<p>предельное максимальное количество этажей – 6 надземных этажей. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75. Минимальный процент</p>	

Инв.№ подл.	Взам.инв.№
Подпись и дата	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

		<p>озеленения – 15. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 10 машино-мест на 50 мест</p>	
<p>Гостиничное обслуживание</p>	<p>Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	<p>предельное максимальное количество этажей – 24 надземных этажа Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Размеры земельных участков – не менее 500 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75. Минимальный процент озеленения – 15. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 1 машино-место на 200 кв. м общей площади,</p>	

Взам.инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

		но не менее 1 машино-место на 5 номеров	
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	<p>предельное максимальное количество этажей – 3 надземных этажа.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 2 м.</p> <p>В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.</p> <p>Размеры земельных участков – не менее 100 кв. м</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 65.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 15.</p> <p>Минимальное количество парковочных мест:</p> <ul style="list-style-type: none"> – для объектов питания – 10 машино-мест на 30 мест, но не менее 2 машино-мест на 1 объект; 	

Взам.инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

- для объектов торговли – 2 машино-места на 100 кв. м торговой площади, но не менее 2 машино-мест на 1 объект;
- для объектов, предоставляющих гостиничные услуги – 1 машино-место на 200 кв. м общей площади, но не менее 1 машино-места на 3 номера;
- для объектов придорожного сервиса, связанных ремонтом и обслуживанием автомобилей – 2 машино-места на 1 пост, но не менее 2 машино-мест на 1 объект

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования

- 1) Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.
- 2) Площадки для выгула собак.
- 3) Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).
- 4) Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:
 - а) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блочно-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;

Инва.№ подл. Подпись и дата Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

- б) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов, камер и т.д.);
- в) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;
- г) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;
- д) канализационные насосные станции;
- е) наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);
- ж) газораспределительные пункты;
- и) сады и огороды.

Виды разрешенного использования для земельных участков, образуемых в границах зон размещения объектов капитального строительства, устанавливаются в соответствии с Правилами Землепользования и Застройки Партизанского городского округа утвержденных решением Думы Партизанского городского округа от 30 сентября 2011 года № 369(с изм 09.09.2022 №371),-, а именно:

- 1) В зоне застройки объектами среднеэтажной жилой застройки:**
- «Среднеэтажная жилая застройка»
- 2) В зоне застройки объектами блокированной жилой застройки:**
- «Блокированная жилая застройка»
- 3) В зоне застройки объектами коммунального обслуживания:**
-«Коммунальное обслуживание»
- 4) В зоне застройки объектами торговли:**
-«Магазины»

- 5) Территория общего пользования (за исключения улично-дорожной сети):**
-«Земельные участки (территории) общего пользования»
- б) в Зоне объектов транспортной инфраструктуры**
-«Земельные участки (территории) общего пользования»
- 7) в Зоне объектов высшего и среднего образования**
-«Объекты предназначенные для профессионального образования и просвещения»

Взам.инв.№
Подпись и дата
Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

землепользования и Застройки Партизанского городского округа	
Фактическая плотность населения, (чел./га.)	345 чел./га
Численность населения, (тыс. чел.)	0,0,98
Общая площадь жилой застройки (тыс.м2)	3,11
Общая жилая площадь застройки(тыс.м2) ¹²	2,488
Общая жилищная обеспеченность (тыс.чел/тыс.м2):	0,098/2,488 ⁸
Фактический коэффициент плотности застройки	0,71
Фактический коэффициент застройки	0,12
Фактическая жилищная обеспеченность (чел/м2)	25,6

Вывод: Жилищная обеспеченность, плотность застройки соответствуют с Генеральному плану Партизанского городского округа утвержденным решением Думы Партизанского городского округа от 30.10.2009 г. и РГНП Приморского края утвержденным постановлением администрации Приморского края от 21 декабря 2016 года № 593-па, нормативные показатели плотности соответствуют нормативным в зоне жилой застройки.

4. КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Согласно генеральному плану города, проектируемый участок занимает территорию, ограниченную красными линиями улиц в жилой застройке (ул. **Центральная**, Нагорная), и территориями сопредельных землепользователей.

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 11.4 табл.11.2

- ширина в красных линиях улиц в жилой застройке – 15-30м.

Проектом планировки предлагается назначить красные линии для улиц, в соответствии с транспортным назначением и нормативными требованиями. Направление и расположение осей улиц принято согласно:

- существующему положению (для улицы и дороги местного значения(ул.Центральная)

Исходя из вышесказанного, ширина улиц в красных линиях принята:

- для улицы и дороги местного значения 30,0 м (с шириной проезжей части 6м (3.0м/3.0м)-для улицы Центральная
- для внутриквартальных проездов 10,0 м (с шириной проезжей части 6м (3.0м/3.0м

Это соответствует ранее утвержденным Генеральному плану Партизанского городского округа и Градостроительным нормативам, действующим на территории Приморского края

Профиля улиц и дорог приведены в Графической части Материалов по обоснованию.

⁸ Используется коэффициент 0.8 для определения общей жилой площади от общей площади жилой застройки учитывающий площадь внутренних стен, технических помещений

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Взам.инв.№	Подпись и дата	Инва.№ подл.	31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	Лист
										43

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

5.1 Определение параметров планируемого строительства систем социального обслуживания

5.1.1 Жилищный фонд

Площадь территории в границах территории – 5,3499 га,

Количество жителей – 273 человек.

Таблица 5.1.2 Потребность в объектах системы социального обслуживания (СП42.13330.2016 Приложение Д Табл. Д1)

Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная обеспеченность на 1000 жителей	Потребность	Радиус обслуживания, м
Объекты системы социального обслуживания микрорайонного уровня			
Детские дошкольные учреждения	85 мест	24	300
Общеобразовательные школы	92 мест	26	I и II ступени – 400, III ступень – 500
Ресурсные центры дистанционного обучения	Объект	По заданию на проектирование	
Предприятия торговли продовольственными товарами (минимум)	70 м ² торговой площади	19	500
Предприятия торговли непродовольственными товарами (минимум)	30 м ² торговой площади	8	500
Предприятия общественного питания	8 мест	-	500
Предприятия бытового обслуживания	2 рабочих места	-	500
Аптеки	1 объект на 20 тыс. жителей	-	-
Отделения связи	Объект IV-V группы – до 9 тыс. жителей; III группы – до 18 тыс. жителей	-	-
Филиалы банков	1 операционное место на 2-3 тыс. чел.	-	500
Жилищно-	1 объект на 20 тыс.	-	-

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ

Лист

44

Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная обеспеченность на 1000 жителей	Потребность	Радиус обслуживания, м
эксплуатационные службы	жителей		
Помещения досуга и любительской деятельности	50 м ² нормируемой площади	14	750
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	70 м ² площади пола	19	500
Опорный пункт охраны порядка	10 м ² нормируемой площади	-	750
Общественные туалеты	1 прибор	-	500
Жилищно-эксплуатационные организации	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	-	-
Прачечная самообслуживания, мини-прачечная	10 кг/смену	3	-
Химчистка самообслуживания, мини-химчистка	4 кг/смену	-	-

Объекты системы социального обслуживания районного уровня

Школы искусств (эстетического образования)	8 мест	-	
Поликлиники	Определяется органами здравоохранения, по заданию на проектирование, но не менее 18,15 посещений в смену	-	-
Станции скорой и неотложной медицинской помощи	0,1 автомобиль	-	-
Диспансеры (противотуберкулезные, онкологические, кожно-венерологические, психоневрологические, наркологические)	3 койки	-	-
Больничные учреждения	11,1 койка	-	-

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ

Лист

45

Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная обеспеченность на 1000 жителей	Потребность	Радиус обслуживания, м
Территориальные центры социальной помощи семье и детям	1 объект на 50 тыс. жителей	-	-
Социально-реабилитационные центры и социальные приюты для несовершеннолетних детей, детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей	3 места	-	-
Дома-интернаты для престарелых и инвалидов	2,2 места	-	На расстоянии не более 300м от пожарных депо
Дома интернаты для детей-инвалидов	3 места	-	
Территория плоскостных спортивных сооружений	0,315 га	-	
Спортивные залы общего пользования	60 м ² площади пола	-	
Плавательные бассейны	20-25 м ² зеркала воды	-	
Детские и юношеские спортивные школы	10 учащихся	-	
Библиотеки	Объект на жилой район	-	
Детские библиотеки	Объект на 4-7 тыс. учащихся и дошкольников	-	
Рынки	24м ² торговой площади	-	
Бани	5 мест	-	
Пожарное депо	0,2-0,4 пожарных автомобиля в зависимости от территории	-	-

По представленной в таблице нормативной базе определяются минимальные расчетные показатели потребности в учреждениях социального обслуживания.

Предприятия и учреждения периодического обслуживания населения следует размещать в общественно-деловых центрах районного уровня. На территории микрорайона предусмотрено в основном размещение предприятий и учреждений повседневного спроса.

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ

Лист

46

Расчетное количество мест в детских дошкольных учреждениях составило 17 чел., согласно исходных данных, жители уже обслуживаются необходимыми учреждениями:

– муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение "Детский сад N 1" Партизанского городского округа, ул.Селедцова , 8, г.Партизанск.

- муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа № 3» Партизанского городского округа ул. Кронида Коренова,33 г.Партизанск

Так как радиус доступности у этих учреждений значительно больше нормативного, -то доставка детей должна быть организована муниципальным транспортом с остановки общественного транспорта (Глубокая).

В связи с тем, что конкретное размещение магазинов, предприятий общественного питания и других объектов обслуживания в настоящее время зависит от местных условий и требований заказчика, проектом определены лишь расчетные данные. Строительство новых учреждений обслуживания предполагается выполнять по индивидуальным проектам. В рамках настоящей работы они определены существующими условиями.

5.1.2 Обоснование очередности планируемого развития территории.

Настоящей Документацией по планировке территории предусмотрена 1 очередь развития территории

5.2 Определение параметров планируемого строительства системы транспортного обслуживания

5.2.1 Улично-дорожная сеть и транспортное обеспечение

Предложения по основным магистралям проектируемой территории разработаны с учетом генерального плана Партизанского городского округа.

Для транспортного обслуживания территории служит существующая улично-дорожная сеть представленная:⁹:

Магистралью общегородского значения (ул.Центральная) Внутриквартальными проездами.

Исходя из вышесказанного, ширина улиц в красных линиях принята:

- магистрали общегородского значения 30.0 м (с шириной проезжей части 6м (3.0м\3.0м) ул. Центральная
- для внутриквартальных проездов 10,0 м (с шириной проезжей части 6м (3.0м\3.0м)

Ширина проезжей части для улиц принята согласно СП42.13330.2016

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Табл. 11.2,-при 2 полосном движении (1 полоса движения в каждую сторону) принята 6.0 м(3.0\3.0)

⁹ Классификация улично-дорожной сети в проекте принята по материалам Генерального плана Партизанского городского округа, СП42.13330.2016 «Градостроительство ,планировка и застройка городских и сельских поселений»

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	Инв.№ подл.	Взам.инв.№
							Подпись и дата

Пересечения улиц различного значения принято Т типа¹⁰ в одном уровне. , - Пешеходные переходы предусмотрены в местах пересечения основных пешеходных коммуникаций с городскими улицами и дорогами. Пешеходные переходы проектируются в различных уровнях с проезжей частью улицы (наземные) с интервалом 200-300 метров.

Согласно Генеральному плану Партизанского городского округа, транспортное обслуживание рассматриваемой территории на перспективу будет осуществляться двумя видами общественного наземного транспорта: автобусом, маршрутным такси. Для организации общественного массового транспорта на улицах и дорогах местного значения организованы остановки общественного транспорта(Глубокая)

Тип дорожной одежды улиц принят капитально-усовершенствованный.

Пешеходная система представлена:

- тротуарами, идущими вдоль автодорог различного значения и улиц в зоне жилой застройки;(см графическую часть: Схема организации движения транспорта и пешеходов)

5.2.2 Расчет потребности в парковочных местах для автомобильного транспорта

В соответствии с Генеральным планом городского округа Партизанского городского округа на территории проекта планировки не предусматриваются отдельные зоны для хранения легковых автомобилей. Показатель легковых автомобилей принят на основании Региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края (Пост. №593па от 21.12.16г.) п. 3.6.3 таблица 6:

Таблица 5.2.2.1 Количество машино-мест:

Наименование показателя	Единица измерения показателей ¹¹	Площадь площадки для парковки автомобилей (кв.м)	Расчетное количество машиномест ¹²
Расчетное количество обеспеченности площадками для парковки автомобилей	30 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	2089 (6964/100x30)	87
Общая обеспеченность автостоянками открытого и закрытого типа для постоянного хранения	90% от расчетного числа	-	78 машиноместа

¹⁰ Классификация пересечений в проекте принята по «Руководству по проектирования городских улиц и дорог» Москва 1980.

¹¹ Региональные нормативы градостроительного проектирования п.3.6.3 табл.6

¹² В соответствии с СП42.13330.2016 площадь участка для открытых стоянок следует принимать из расчета 25 м2 на одно машино-место. Площадь участка для закрытых стоянок следует принимать из расчета 20 м2 на одно машино-место.

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Наименование показателя	Единица измерения показателей ¹¹	Площадь площадки для парковки автомобилей (кв.м)	Расчетное количество машиномест ¹²
автомобилей			
То же для временного хранения	25% от расчетного числа	-	22 машиноместа

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев в проекте предусматривается:

- на придомовых автостоянках открытого типа 46 (машино-мест)
- на автостоянках находящихся на прилегающих территориях (по ул.Центральная,3; ул.Гоголевская,1) а также гаражных кооперативах с радиусом доступности 800 м.

У объектов обслуживания предусматриваются автостоянки ёмкостью, соответствующей нормам проектирования объектов обслуживания.

В ночное время суток парковочные места для посетителей объектов обслуживания могут использоваться жителями близлежащих домов.

5.3 Определение параметров планируемого строительства системы инженерно-технического обслуживания

5.3.1 Водоснабжение

Водоснабжение жилых домов, выполняется от центральных сетей городского водопровода. Качество воды водопроводе должно соответствовать СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания". Расчет водопотребления выполнен в соответствии с пунктами 5.1, 5.2 СП 31.13330.2016 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*, региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края. Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водоотведения» ширина санитарно-защитной полосы водопровода составляет 10м (5м по обе стороны от крайних линий водопровода.)

Удельное водопотребление включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в жилых зданиях. Расход воды на поливку территории принят согласно п.5.3 СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*.

Расход воды на наружное пожаротушение определяется в соответствии с пунктами 5.1, 5.2 СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности». Данные приведены в таблице 5.3.1.1.

Взам.инв.№	Подпись и дата						
Инв.№ подл.							
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата		
31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ							Лист
							49

Таблица 5.3.1.1 Водопотребление

№п/п	Наименование водопотребителя	Население, чел.	Удельное водопотребление на одного жителя среднесуточное (за год), л/сутки	Расчетный (средний за год) суточный расход воды, м ³ /сутки
1	2	3	4	5
1	Жилые дома	273	180	49,14
В том числе:				
3	Офисы	-	-	-
4	Полив территории	273	50	13,65
5	Непредвиденные расходы (5%)	-	-	-
	Итого:	248	239,04	62,79

Расчетный расход воды в сутки наибольшего водопотребления составляет:
 $Q=1,2 \times 62,79=75,348$ куб.м/сутки.

5.3.2 Водоотведение

На площадке присутствуют сети бытовой канализации. Отвод бытовых сточных вод от группы жилых домов предусматривается в существующий городской канализационный коллектор, сточные воды от жилых домов самотеком собираются систему городской канализации. Сточные воды по составу являются бытовыми без дополнительных производственных загрязнений.

Количество загрязняющих веществ в бытовых стоках соответствует п.9.1.5 СП 32.133330.2012.

Расчетный среднесуточный за год расход сточных вод составляет 44,64 м³/сутки.

Расчетный расход бытовых стоков в сутки наибольшего водопотребления составляет:

$$Q=1,2 \times 49,14=58,968 \text{ м}^3/\text{сутки}.$$

Ориентировочный расчётный расход бытовых стоков находится в допустимом диапазоне существующего расхода и будет уточняться .

5.3.3 Дождевая канализация

Проектом не предлагается изменения схемы ливневой канализации, устройства новых трубопроводов, дождеприемников.

Отвод дождевых стоков с существующих улиц и участков жилых домов представлен автономными сбросами на рельеф. Канализация выполнена в наземном исполнении – вода отводится с помощью планировочных лотков к ближайшим дождеприемникам.

5.3.4 Теплоснабжение

Теплоносителем служит вода.

Схема подключения системы отопления жилых домов – зависимая. Схема горячего водоснабжения – открытая.

Внутриплощадочные тепловые сети

При пересечении проездов и дорог тепловыми сетями применена прокладка в непроходных железобетонных каналах.

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

Для трубопроводов тепловых сетей диаметра до 160 мм приняты трубопроводы из гибких труб с теплоизоляцией из пенополиуритана в гофрированной полиэтиленовой оболочке.

Для трубопроводов тепловых сетей диаметра более 160 мм приняты стальные предизолированные трубопроводы из пенополиуретановой изоляции (ППУ) с защитной оболочкой.

В высших точках трубопроводов тепловых сетей предусмотрены штуцера с запорной арматурой для выпуска воздуха (воздушники), а в низших точках трубопроводов - штуцера с запорной арматурой для спуска воды (спускные устройства).

Плановый спуск воды из трубопроводов в низших точках водяных тепловых сетей запроектирован в сборные колодцы, установленные рядом с тепловыми камерами, с последующим отводом воды самотеком в дождевую канализацию.

Тепловые потоки при отсутствии проектов отопления, вентиляции и горячего водоснабжения зданий и сооружений определяется по укрупненному показателю для жилых районов городского округа на основании СНиП 2.04.07-86* Тепловые сети ; СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий, по формулам:

- максимальный тепловой поток, Вт, на отопление жилых и общественных зданий:

$$Q_{max} = q_0 \cdot A(1 + k_1);$$

$$81 \times 8705 (1+0,4)=0,98 \text{ МВт}$$

При проектировании населенных пунктов полученное расчетное значение следует умножать на коэффициент 1,15.

$$0,630 \times 1,15= 1,127 \text{ МВт}$$

- средний тепловой поток, Вт, на горячее водоснабжение жилых и общественных зданий:

$$Q_{sm} = q_1 \cdot m$$

$$407 \times 273=0,111 \text{ МВт}$$

$$0,111 \times 1,15=0,13 \text{ МВт}$$

где k1 - коэффициент, учитывающий тепловой поток на отопление общественных зданий; при отсутствии данных следует принимать равным 0,4; k2- коэффициент, учитывающий тепловой поток на вентиляцию общественных зданий; при отсутствии данных следует принимать равным 0,7; q°- укрупненный показатель максимального теплового потока на отопление жилых зданий на один кв. м общей площади (принят согласно СНиП 2.04.07-86*

Тепловые сети Приложению 2);

A - жилая отапливаемая площадь, кв. м;

m - расчетная численность населения, обеспечиваемая горячим водоснабжением, чел.;

qh- укрупненный показатель среднего теплового потока на горячее

Инвар.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№							Лист
			31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата				

водоснабжение, Вт/чел (принят согласно СНиП 2.04.07-86* Тепловые сети Приложению 3).

5.3.5 Электроснабжение

Расчет нагрузок и выбор мощности трансформаторов выполнен в соответствии с:

Правила устройства электроустановок, ПУЭ-85 изд.6 и 7, разделы 1(главы 1.1, 1.2, 1.7), 6,7 (главы 7.1 и 7.2);

Инструкция по проектированию городских и электрических сетей, РД34.20.185-94 с изменениями и дополнениями от 29 июня 1999 г.

Напряжение проектируемых высоковольтных сетей принято по напряжению источника питания и составляет 6 кВ, напряжение низковольтных сетей принято 380/220 В, с глухо-заземленной нейтралью трансформатора.

Категория электроснабжения объектов II

Сети электроснабжения 6-0.4кВ выполнены кабелем в земле, в траншее.

Для обеспечения электроснабжения потребителей второй категории взаимно резервирующие кабельные линии 6-0.4кВ выполняются в разных траншеях на расстоянии не менее 1 м друг от друга.

Схема сетей 0.4кВ принята радиальной взаимно резервируемой для приемников II категории.

Прокладка сетей выполнена с учетом существующих сетей и проектируемых зеленых насаждений.

Ожидаемая потребная мощность – 0,57 млн. кВт ч./год¹³

Санитарно-защитные и охранные зоны объектов электроснабжения

При выборе и согласовании трасс кабельных линий возражения со стороны землепользователей базируются в основном на помехах, создаваемых ими.

Правилами охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт установлены охранные зоны электрических сетей вдоль воздушных и кабельных линий электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченных вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайнего кабеля:

для кабельных линий напряжением 6 кВ – 1 метр;

для ВЛ напряжением 0,4 кВ – 2 метра

для трансформаторных подстанций – 10м

5.3.6 Связь

На рассматриваемой проектом территории будут обеспечены услуги телефонии, передача данных, цифровое телевидение IPTV;

Развитие телефонной сети рассматриваемой территории планируется исходя из условия 100% обеспечения телефонной связью жилого сектора и объектов социального, культурного и бытового назначения.

¹³ Расчет числовых показателей выполнен на основании Приложения Л (СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Взам.инв.№
Подпись и дата
Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	Лист 52

В проектных решениях принят коэффициент семейности – 3,0.

Прогнозируемое распределение телефонной ёмкости по объектам жилого и общественного сектора приведено в таблице 5.3.6.1

Таблица 5.3.6.1– Прогнозируемое распределение телефонной ёмкости по объектам жилищного и общественного секторов

Количество жителей	Количество телефонов жилого сектора, номеров	Количество телефонов общественного сектора, номеров*	Всего, телефонных номеров
273	91	-	91

* - Количество телефонов в зданиях общественного сектора определяется из расчёта 20% от количества телефонов жилого сектора.

Система проводного вещания должна быть сохранена как наиболее эффективное средство предоставления населению федеральных и местных программ вещания, а также как система оповещения при чрезвычайных ситуациях.

Прогнозируемое количество абонентов радиотрансляционной сети мкр. Шестой составит:

$$N=A(1+B)/K, \text{ где}$$

A – число жителей, чел;

K – коэффициент семейности, равный 3,0 чел;

B – процент радиоточек общественного сектора, равный 0,05.

$$N= 273 \times 1,05/3,0 = 96 \text{ радиоточек.}$$

Кроме развития радиовещания в перспективе предполагается развитие системы кабельного телевидения и цифрового телевидения. Это обеспечит расширение списка каналов вещания и повышение его качества.

5.3.7 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

На рассматриваемой территории необходимость работы по выполнению вертикальной планировки отсутствует. Размещение жилого дома учитывает увязку с существующими улицами в жилой застройке, а также возможность съезда на улицу Партизанскую

Максимальный перепад отметок по улицам составляет 2,58 метра. Общий уклон с юга на север по рассматриваемому участку близок к 1,5%.(0.015 промилли)-что следует из материалов топографической съёмки выполненной выданной Заказчиком в качестве исходных данных согласно МК 31 от 25.08.22г

Принцип организации рельефа – сплошная вертикальная планировка с максимально возможным решением водоотведения ливневых вод с территории самотеком. По всем улицам в жилой застройки существует минимальный уклон из условия нормального водоотведения ливневых вод - 0,5%

Взам.инв.№	Подпись и дата	Инв.№ подл.						
			Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

5.4 Определение параметров озеленения проектируемой территории

В основу озеленения проектируемой территории положены следующие принципы:

- оздоровление окружающей жизненной среды;
- обеспечение комфортного проживания и отдыха населения;
- участие зеленых насаждений в формировании планировочной и объемно-пространственной структуры застройки.

По назначению все городские зеленые насаждения классифицируются по трем категориям:

1 Насаждения общего пользования – озелененные полосы на жилых улицах, скверы, бульвары, парки. Площадь озелененных территорий общего пользования для жилых районов должна составлять в климатическом подрайоне III, не менее 6 м²/чел.

2 Насаждения ограниченного пользования – внутри групп жилых домов, на территории спорткомплексов, общественных зданий и сооружений, промышленных предприятий.

3 Насаждения специального назначения – шумозащитные посадки вдоль линий автомобильных дорог, санитарно-защитные и охранные зоны.

Система зеленых насаждений на проектируемой территории предусматривает систему озеленения тротуаров вдоль основных пешеходных путей, зеленых зон у общественных зданий, а также создание озелененной санитарно-защитной зоны, отделяющей общественную застройку от транспортной системы.

Минимальная площадь озелененных территорий составит 1888 м² (0.19Га)¹⁴ Данный показатель будет уточняться на следующих стадиях проектирования.

5.5 Расчет минимального нормативного размера земельных участков

5.5.1 Расчет нормативного размера земельного участка жилого дома по адресу: г.Партизанск, ул.Центральная,12(

Основные показатели по жилому дому:

Площадь застройки 1119 кв.м.

Общая площадь жилого здания 5595 кв.м(4476 м²-общая жилая площадь).

Численность проживающих 175 чел

Определение нормативного размера земельного участка на основании РГНП

Приморского края(п.3.1.6 Табл.17)

$$S_{\text{минзу}} = S_{\text{общ_жил_зд}} * P_{\text{зу}} / 100$$

При P_{зу} равному 89 (п3.1.6 Табл.17 РНГП Приморского края)

$$S_{\text{минзу}} = 3984 \text{ м}^2$$

В том числе:

Назначение площадки	Показатель, кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	Площадь площадки, кв. м	Минимальный размер одной площадки, кв. м
Для игр детей дошкольного и	2,47	111	12

¹⁴ п.3.6.3 РГНП Приморского края Табл.6

Взам.инв.№					
	Подпись и дата				
Инв.№ подл.					
	Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.
31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ					Лист
					54

младшего школьного возраста			
Для отдыха взрослого населения	0,7	32	15
Для занятий физкультурой	2,6	117	98
Для хозяйственных целей	2	90	10
Озеленение	22	985	-
Для парковки автомобилей	30	1343	-

При этом: Размер территорий, обеспечивающих подъезд, подход к зданию, связь с улично-дорожной сетью, связь между отдельными площадками придомового благоустройства, взаимное размещение площадок, инженерного обеспечения, размер территории учитывающий расположение придомовых площадок необходимых для жилого дома (расстояние 10-20м от стен жилого дома) -862 м²

Вывод: Минимальная потребность в территории для размещения дома равна 4846 м²(3984 м²+862 м²). Площадь территории получившееся при межевании превышает минимально допустимые параметры и позволит создать наиболее комфортные условия для жителей.

5.5.2 Расчет нормативного размера земельного участка жилого дома по адресу: **г.Партизанск, ул. Нагорная улица, 20А**

Основные показатели по жилому дому:

Площадь застройки 484 кв.м.

Общая площадь жилого здания 484 кв.м(436м²-общая жилая площадь).

Численность проживающих 17 чел

Определение нормативного размера земельного участка на основании РГНП Приморского края(п.3.1.6 Табл.17)

$$S_{\text{минзу}} = S_{\text{общ_жил_зд}} * P_{\text{зу}} / 100$$

При $P_{\text{зу}}$ равному 145 (п3.1.6 Табл.17 РНГП Приморского края)

$$S_{\text{минзу}} = 1018 \text{ м}^2$$

В том числе:

Взам.инв.№	Назначение площадки	Показатель, кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	Площадь площадки, кв. м	Минимальный размер одной площадки, кв. м	Подпись и дата	Инв.№ подл.							
							Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	
	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	11	12									
	Для отдыха взрослого населения	0,7	4	15									
	Для занятий физкультурой	2,6	12	98									
	Для хозяйственных целей	2	9	10									
	Озеленение	22	96	-									
							31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ						Лист
													55

Для парковки автомобилей	30	131	-
--------------------------	----	-----	---

При этом: Размер территорий, обеспечивающих подъезд, подход к зданию, связь с улично-дорожной сетью, связь между отдельными площадками придомового благоустройства, взаимное размещение площадок, инженерного обеспечения, размер территории учитывающий расположение придомовых площадок необходимых для жилого дома (расстояние 10-20м от стен жилого дома) -78 м²

Вывод: Минимальная потребность в территории для размещения дома равна 711 м²(633 м²+78 м²). Площадь территории получившееся при межевании превышает минимально допустимые параметры и позволит создать наиболее комфортные условия для жителей.

5.5.3 Расчет нормативного размера земельного участка жилого дома по адресу: **г.Партизанск, ул. Нагорная улица, 19А**

Основные показатели по жилому дому:

Площадь застройки 532 кв.м.

Общая площадь жилого здания 532 кв.м(453м²-общая жилая площадь).

Численность проживающих 17 чел

Определение нормативного размера земельного участка на основании РГНП Приморского края(п.3.1.6 Табл.17)

$$S_{\text{минзу}} = S_{\text{общ_жил_зд}} * P_{\text{зу}} / 100$$

При $P_{\text{зу}}$ равному 145 (п.3.1.6 Табл.17 РНГП Приморского края)

$$S_{\text{минзу}} = 771 \text{ м}^2$$

В том числе:

Назначение площадки	Показатель, кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	Площадь площадки, кв. м	Минимальный размер одной площадки, кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	12	12
Для отдыха взрослого населения	0,7	4	15
Для занятий физкультурой	2,6	13	98
Для хозяйственных целей	2	9	10
Озеленение	22	96	-
Для парковки автомобилей	30	131	-

При этом: Размер территорий, обеспечивающих подъезд, подход к зданию, связь с улично-дорожной сетью, связь между отдельными площадками придомового благоустройства, взаимное размещение площадок, инженерного обеспечения, размер территории учитывающий расположение придомовых площадок необходимых для жилого дома (расстояние 10-20м от стен жилого дома) -83 м²

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

						31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата		56

Вывод: Минимальная потребность в территории для размещения дома равна 854 м²(771 м²+83 м²). Площадь территории получившееся при межевании превышает минимально допустимые параметры и позволит создать наиболее комфортные условия для жителей.

5.5.4 Расчет нормативного размера земельного участка жилого дома по адресу: **г.Партизанск, ул. Нагорная улица,19Б**

Основные показатели по жилому дому:

Площадь застройки 484 кв.м.

Общая площадь жилого здания 484 кв.м(436м²-общая жилая площадь).

Численность проживающих 17 чел

Определение нормативного размера земельного участка на основании РГНП Приморского края(п.3.1.6 Табл.17)

$$S_{\text{минзу}} = S_{\text{общ_жил_зд}} * P_{\text{зу}} / 100$$

При P_{зу} равному 145 (п.3.1.6 Табл.17 РНГП Приморского края)

$$S_{\text{минзу}} = 1018 \text{ м}^2$$

В том числе:

Назначение площадки	Показатель, кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	Площадь площадки, кв. м	Минимальный размер одной площадки, кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	11	12
Для отдыха взрослого населения	0,7	4	15
Для занятий физкультурой	2,6	12	98
Для хозяйственных целей	2	9	10
Озеленение	22	96	-
Для парковки автомобилей	30	131	-

При этом: Размер территорий, обеспечивающих подъезд, подход к зданию, связь с улично-дорожной сетью, связь между отдельными площадками придомового благоустройства, взаимное размещение площадок, инженерного обеспечения, размер территории учитывающий расположение придомовых площадок необходимых для жилого дома (расстояние 10-20м от стен жилого дома) -78 м²

Вывод: Минимальная потребность в территории для размещения дома равна 711 м²(633 м²+78 м²). Площадь территории получившееся при межевании превышает минимально допустимые параметры и позволит создать наиболее комфортные условия для жителей.

5.5.5 Расчет нормативного размера земельного участка жилого дома по адресу: **г.Партизанск, ул. Нагорная улица, 15А**

Основные показатели по жилому дому:

Площадь застройки 522 кв.м.

Инва.№ подл.

Подпись и дата

Взам.инв.№

Назначение площадки	Показатель, кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	Площадь площадки, кв. м	Минимальный размер одной площадки, кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	11	12
Для отдыха взрослого населения	0,7	34	15
Для занятий физкультурой	2,6	12	98
Для хозяйственных целей	2	8	10
Озеленение	22	93	-
Для парковки автомобилей	30	125	-

При этом: Размер территорий, обеспечивающих подъезд, подход к зданию, связь с улично-дорожной сетью, связь между отдельными площадками придомового благоустройства, взаимное размещение площадок, инженерного обеспечения, размер территории учитывающий расположение придомовых площадок необходимых для жилого дома (расстояние 10-20м от стен жилого дома) -67 м²

Вывод: Минимальная потребность в территории для размещения дома равна 716 м²(649 м²+67 м²). Площадь территории получившееся при межевании превышает минимально допустимые параметры и позволит создать наиболее комфортные условия для жителей.

5.5.7 Расчет нормативного размера земельного участка жилого дома по адресу: **г.Партизанск, ул. Нагорная улица, 17А**

Основные показатели по жилому дому:

Площадь застройки 214 кв.м.

Общая площадь жилого здания 214 кв.м(193м²-общая жилая площадь).

Численность проживающих 8 чел

Определение нормативного размера земельного участка на основании РГНП Приморского края(п.3.1.6 Табл.17)

$$S_{\text{минзу}} = S_{\text{общ_жил_зд}} * P_{\text{зу}} / 100$$

При $P_{\text{зу}}$ равному 145 (п.3.1.6 Табл.17 РГНП Приморского края)

$$S_{\text{минзу}} = 280 \text{ м}^2$$

В том числе:

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Взам.инв.№	Подпись и дата	Назначение площадки	Показатель, кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	Площадь площадки, кв. м	Минимальный размер одной площадки, кв. м
								Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	6	12
Для отдыха взрослого	0,7	2	15								
							31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ				
							Лист				
							59				

населения			
Для занятий физкультурой	2,6	7	98
Для хозяйственных целей	2	5	10
Озеленение	22	49	-
Для парковки автомобилей	30	68	-

При этом: Размер территорий, обеспечивающих подъезд, подход к зданию, связь с улично-дорожной сетью, связь между отдельными площадками придомового благоустройства, взаимное размещение площадок, инженерного обеспечения, размер территории учитывающий расположение придомовых площадок необходимых для жилого дома (расстояние 10-20м от стен жилого дома) -45 м²

Вывод: Минимальная потребность в территории для размещения дома равна 325 м²(280 м²+45 м²). Площадь территории получившееся при межевании превышает минимально допустимые параметры и позволит создать наиболее комфортные условия для жителей.

5.5.8 Расчет нормативного размера земельного участка жилого дома по адресу: **г.Партизанск, ул. Нагорная улица, 17Б**

Основные показатели по жилому дому:

Площадь застройки 212 кв.м.

Общая площадь жилого здания 212 кв.м(191м²-общая жилая площадь).

Численность проживающих 8 чел

Определение нормативного размера земельного участка на основании РГНП Приморского края(п.3.1.6 Табл.17)

$$S_{\text{минзу}} = S_{\text{общ_жил_зд}} * P_{\text{зу}} / 100$$

При $P_{\text{зу}}$ равному 145 (п.3.1.6 Табл.17 РНГП Приморского края)

$$S_{\text{минзу}} = 278 \text{ м}^2$$

В том числе:

Назначение площадки	Показатель, кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	Площадь площадки, кв. м	Минимальный размер одной площадки, кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	6	12
Для отдыха взрослого населения	0,7	2	15
Для занятий физкультурой	2,6	7	98
Для хозяйственных целей	2	5	10
Озеленение	22	48	-
Для парковки автомобилей	30	67	-

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата
------	------	------	------	-------	------

При этом: Размер территорий, обеспечивающих подъезд, подход к зданию, связь с улично-дорожной сетью, связь между отдельными площадками придомового благоустройства, взаимное размещение площадок, инженерного обеспечения, размер территории учитывающий расположение придомовых площадок необходимых для жилого дома (расстояние 10-20м от стен жилого дома) -43 м2

Вывод: Минимальная потребность в территории для размещения дома равна 321 м2(278 м2+43 м2). Площадь территории получившееся при межевании превышает минимально допустимые параметры и позволит создать наиболее комфортные условия для жителей.

5.5.9 Расчет нормативного размера земельного участка жилого дома по адресу: **г.Партизанск, ул. Нагорная улица, 17В**

Основные показатели по жилому дому:

Площадь застройки 214 кв.м.

Общая площадь жилого здания 214 кв.м(192м2-общая жилая площадь).

Численность проживающих 8 чел

Определение нормативного размера земельного участка на основании РГНП Приморского края(п.3.1.6 Табл.17)

$$S_{\text{минзу}} = S_{\text{общ_жил_зд}} * P_{\text{зу}} / 100$$

При Pзу равному 145 (п3.1.6 Табл.17 РНГП Приморского края)

$$S_{\text{минзу}} = 278 \text{ м}^2$$

В том числе:

Назначение площадки	Показатель, кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	Площадь площадки, кв. м	Минимальный размер одной площадки, кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	6	12
Для отдыха взрослого населения	0,7	2	15
Для занятий физкультурой	2,6	7	98
Для хозяйственных целей	2	5	10
Озеленение	22	48	-
Для парковки автомобилей	30	67	-

При этом: Размер территорий, обеспечивающих подъезд, подход к зданию, связь с улично-дорожной сетью, связь между отдельными площадками придомового благоустройства, взаимное размещение площадок, инженерного обеспечения, размер территории учитывающий расположение придомовых площадок необходимых для жилого дома (расстояние 10-20м от стен жилого дома) -47 м2

Вывод: Минимальная потребность в территории для размещения дома равна 325 м2(278 м2+47 м2). Площадь территории получившееся при межевании

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

						31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата		61

превышает минимально допустимые параметры и позволит создать наиболее комфортные условия для жителей.

6 АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Планировочные решения проектируемой территории базируются на основе документации:

- Генерального плана Партизанского городского округа Приморского края, утвержденного решением Думы Партизанского городского округа от 30.10.2009 г. № 165
- Правил Землепользования и застройки Партизанского городского округа, утвержденных решением Думы Партизанского городского округа от 30 сентября 2011 года № 369 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Партизанского городского округа»
- СП42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

7. ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧЕРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

7.1 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Мероприятия по гражданской обороне

Источниками событий чрезвычайного характера являются опасные природные явления и ситуации, возникающие в процессе хозяйственной деятельности, а также крупные техногенные аварии и катастрофы.

Опасные природные явления, представляющие собой потенциальный источник угроз и рисков жизнедеятельности человека и хозяйственному потенциалу, включают в себя:

- опасные геологические процессы (землетрясения, вулканическая деятельность, оползни, сели);
 - опасные гидрометеорологические явления (сильные ветры, смерчи, тайфуны, очень сильные осадки, сильные метели и пыльные бури, град, интенсивные гололедно-изморозевые отложения, сильная жара, сильный мороз, засуха атмосферная и почвенная, наводнения, связанные с половодьем и дождевыми паводками);
 - опасные процессы биогенного характера (пожары в природных системах, эпидемии, вызванные природно-очаговыми заболеваниями, в том числе связанные с переносом возбудителей мигрирующими животными
- Социальную напряженность вызывают чрезвычайные ситуации, инициируемые авариями на объектах жилищно-коммунального хозяйства.
- С целью исключения или уменьшения негативного влияние на население подобных процессов, проектом предусматриваются следующие мероприятия:

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	Лист
										62

Инженерно-технические мероприятия:

- обеспечивающие снижение возможных сильных разрушений и повреждений зданий и сооружений
- организация закрытой и открытой системы водоотвода с устройством водоотводных лотков, дожде приемных и смотровых колодцев на сети
- благоустройство территории с устройством твердых покрытий и зеленых насаждений

Градостроительные и планировочные мероприятия:

Градостроительными и планировочными мероприятиями являются расчеты направленные на определение необходимых параметров застройки (плотность застройки, расстояния между зданиями, характеристики дорог и проездов...) с целью обеспечения необходимых условий при принятии решений по эвакуации населения и снижения опасности возможных повреждений и разрушений объектов.

7.2 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Описание системы обеспечения пожарной безопасности планируемых объектов капитального строительства

Пожарная безопасность объекта обеспечивается проектными решениями, включающими систему обеспечения пожарной безопасности, в том числе систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Объект имеет систему обеспечения пожарной безопасности, направленную на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара, в том числе их вторичных проявлений, на требуемом уровне. Это достигается выполнением в проектных решениях в полном объеме требований № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и требований нормативных документов по пожарной безопасности.

Целью создания систем предотвращения пожаров является исключение условий возникновения пожаров. Исключение условий возникновения пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Состав и функциональные характеристики систем предотвращения пожаров на проектируемом объекте предусмотрены в соответствии с требованиями № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и (или) объема горючих веществ и материалов;

Взам.инв.№
Подпись и дата
Инв.№ подл.

						31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	Лист 63
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата		

- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды;
- изоляцией горючей среды от источников зажигания;
- механизацией и автоматизацией технологических процессов, связанных с обращением горючих веществ;
- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях или на открытых площадках;
- применением устройств защиты технологического оборудования, исключающих выход горючих веществ в объем помещения, или устройств, исключающих образование в помещении горючей среды;
- удалением из помещений, технологического оборудования и коммуникаций пожароопасных отходов производства.

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигаться следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и (или) взрывоопасной зоны, категории и группе взрывоопасной смеси;
- применением в конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок и других устройств, приводящих к появлению источников зажигания;
- применением оборудования и режимов проведения технологического процесса, исключающих образование статического электричества;
- поддержанием безопасной температуры нагрева веществ, материалов и поверхностей, которые контактируют с горючей средой;
- применением искробезопасного инструмента при работе с легковоспламеняющимися жидкостями;
- применением устройств, исключающих возможность распространения пламени из одного объема в смежный.

Безопасные значения параметров источников зажигания определяются условиями проведения технологического процесса на основании показателей пожарной опасности обращающихся в нем веществ и материалов, определенных в статье 11 № 123-ФЗ.

Целью создания систем противопожарной защиты является защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение его последствий, которые обеспечиваются снижением динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацией людей и имущества в безопасную зону и (или) тушением пожара.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№	31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ						Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	64

Системы противопожарной защиты должны обладать надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

7.3 Обоснование противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и наружными установками, обеспечивающих пожарную безопасность объектов капитального строительства

Для реализации требований № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» по обеспечению ограничения распространения пожара, противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности приняты в соответствии с нормативным документом по пожарной безопасности СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» а именно:

Противопожарное расстояние от хозяйственных и жилых строений на территории садового, дачного и приусадебного земельного участка до лесного массива должно составлять не менее 15 м

Противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются

7.4 Описание и обоснование проектных решений по наружному противопожарному водоснабжению, по определению проездов и подъездов для пожарной техники

Требования к системам противопожарного водоснабжения и расходы воды на наружное пожаротушение определяются статьей 68 № 123-ФЗ.

Для обеспечения соблюдения требований № 123-ФЗ к наружному противопожарному водоснабжению в проекте реализованы технические правила, предусмотренные сводом правил СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».

Расход воды на наружное пожаротушение от противопожарного водоема (на один пожар) принят 10 л/с.

К пожарному водоему обеспечен подъезд для пожарных автомобилей с твердым покрытием.

У водоема, а также по направлению движения к нему предусмотрены соответствующие указатели. На них должны быть четко нанесены цифры, указывающие расстояние до источника наружного противопожарного водоснабжения.

Требования к проездам и подъездам пожарной техники приведены с учётом раздела 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям».

Взам.инв.№	Подпись и дата	Инв.№ подл.
		Изм.

						31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	Лист 65
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата		

На период эксплуатации во исполнение федерального закона «Об отходах производства и потребления» № 89-ФЗ и федерального закона № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» разрабатывается и согласовывается ПНООЛР на основании Приказа МПР России № 349 от 05.08.2014 г и составляется паспорт на отходы I-IV класса опасности в соответствии с Постановлением РФ № 712 от 16.08.2013 г.

Необходимо заключение договоров на размещение и обезвреживание отходов с организациями, имеющими лицензию на данный вид деятельности.

Транспортировка отходов к местам обезвреживания и захоронения должна осуществляться организациями, имеющими специализированный подвижной состав. Работы, связанные с загрузкой, транспортировкой, выгрузкой опасных отходов должны быть механизированы и по возможности герметизированы.

8.3 Воздействие на окружающую среду

8.3.1 Воздействие на атмосферу

Жилые здания расположенные на территории не являются источниками загрязнения атмосферного воздуха и не входят в перечень предприятий и объектов классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Установление СЗЗ для них необходимо только временное на период проведения земляных и строительно-монтажных работ. В установлении постоянных СЗЗ объекты жилой не нуждаются. Загрязнение атмосферного воздуха в рассматриваемом районе источниками шума, вибрации, ультразвука, инфразвука, радиации отсутствуют.

8.3.2 Воздействия на геологическую среду

Геологические и инженерно-геологические процессы, отрицательно влияющие на условия строительства и эксплуатации зданий, на момент проведения изысканий отсутствуют согласно материалам Генерального плана Партизанского городского округа. Таким образом, геологические и инженерно-геологические условия местности условно благоприятны для расположения на рассматриваемой территории жилых зданий, а воздействие на геологическую среду определяется как минимальное и практически не значимое

8.3.3 Растительные условия, воздействие на растительный покров

В районе рассматриваемой территории растительность представлена сорными видами и вторичной, временной растительностью. Имеются также присутствуют цветники представленные в основном растениями групп весеннего, летнего и осеннего цветения. (см.п.2.2.2)

Размещение жилых объектов на рассматриваемой территории не затрагивает растительных сообществ и отдельных экземпляров, подлежащих охране , а также не противоречит положениям «Лесного кодекса РФ» (от 04.12.2006 № 200-ФЗ)

8.3.4 Воздействие на животный мир

Специальные мероприятия по охране фауны минимальны. Таким образом, с точки зрения охраны местного животного мира, принципиальные ограничения на строительство отсутствуют. Требования ФЗ «О животном мире» (от 24.04.1995 № 52-ФЗ) и подзаконных актов к нему в данном случае соблюдается.

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	Лист
							67

9. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Размещение объектов капитального строительства федерального значения

Размещение объектов капитального строительства федерального значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Размещение объектов капитального строительства регионального значения

Размещение объектов капитального строительства регионального значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Размещение объектов капитального строительства местного значения

Размещение объектов капитального строительства местного значения:

-**Зона застройки объектами среднеэтажной жилой застройки** (многоквартирный жилой дом расположенный по улице: Центральная,12);

-**Зона застройки объектами малоэтажной жилой застройки** (многоквартирный жилой дом расположенный по улице: Нагорная,20А
многоквартирный жилой дом расположенный по улице: Нагорная,19А;
многоквартирный жилой дом расположенный по улице: Нагорная,19Б;
многоквартирный жилой дом расположенный по улице: Нагорная,19;
многоквартирный жилой дом расположенный по улице: Нагорная,17А;
многоквартирный жилой дом расположенный по улице: Нагорная,17Б;
многоквартирный жилой дом расположенный по улице: Нагорная,17В;
многоквартирный жилой дом расположенный по улице: Нагорная,15А);

Баланс территории проекта планировки приводится в таблице 9.1.

Таблица 9.1 Баланс территории проекта планировки

№	Территория	Ед. изм.	Существующее положение		Проектное решение	
			Кол-во	%	Кол-во	%
	Территория в границах проекта планировки, всего	га	5,3499	100%	5,3499	100%
	в том числе:					
	Территория жилого назначения, в т.ч.	га	3,1316	59%	1,9853	38%
	Территория жилого назначения среднеэтажной застройки	-	0,7301	14%	0,6075	12%
	Территория жилого назначения малоэтажной застройки	-	2,4015	45%	1,3778	26%
	Территория объектов коммунального назначения	га	-	-	0,0532	1%
	Территория рекреационного	га	2,2047	29%	1,3974	27%

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Лист

31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ

68

Изм. Кол. Лист №док Подп. Дата

назначения						
	Территория объектов гаражного назначения	га	0,0041	1%	-	
	Территория объектов торговли	га	0,0095	1%	0,0281	2%
	Территория транспортной инфраструктуры	га	-	-	1,185	23%

10.ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 10.1

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
Зоны				
	Территория в границах, всего		2,1095	2,1095
	в том числе:	га		
1.	Территория жилого назначения, в т.ч.	га	0,7151	0,7644
1.1	Территория жилого назначения среднеэтажной жилой застройки	га	0,7151	0,7644
3.	Территория рекреационного назначения	га	0,8646	0,8266
4.	Территория транспортной инфраструктуры	га	0,5293	0,5185
Инженерная инфраструктура				
	Водопотребление	м ³ /сут	-	57,04
	Водоотведение	м ³ /сут	-	53,568
	Потребление тепла	Гкал/час	-	0,483
	Потребление электроэнергии	млн. кВт ч./год	-	0,54
Население				
	Численность населения	тыс. чел.	0,273	0,273
	Плотность населения	чел./га	-	
Жилищный фонд				
	Жилищный фонд	тыс. м ² общей площади жилой застройки	0,6339	0,6339
	Средняя обеспеченность населения общей площадью	м ² /чел.	25,56	25,56

Взам.инв.№	Подпись и дата						
Инв.№ подл.							
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ	
							Лист
							69

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя		
			Современное состояние	Расчетный срок	
Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения					
	Детские дошкольные учреждения*	мест	17	17	
	Общеобразовательные школы*	учащихся	19	19	
	Предприятия розничной торговли	м ² торг. площади	-	5	
	Предприятия общественного питания	мест	-	-	
	Предприятия бытового обслуживания	раб.мест	-	-	
	Аптеки	объект	-	-	
	Отделения связи	объект	-	-	
	Помещения досуга и любительской деятельности	м ² общей площади	-	-	
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м ² площади пола	-	-	
	Филиалы банков	1 операционное место на 2-3 тыс. чел.	-	-	
	Жилищно-эксплуатационные службы	1 объект на 20 тыс. жителей	-	-	
	Опорный пункт охраны порядка	10 м ² нормируемой площади	-	-	
	Общественные туалеты	1 прибор	-	-	
	Жилищно-эксплуатационные организации	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	-	-	
Транспортная инфраструктура					
	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	0,604	0,604	
	в том числе:				
	-улицы в жилой застройке	-	0,287	0,287	
	-внутриквартальные проезды	-	0,317	0,317	
	стоянки для хранения	машино-мест	-	77	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
	31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ				
Лист					
70					

Взам.инв.№

Подпись и дата

Ивн.№ подл.

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
	легковых автомобилей (расчетное количество)			
	в том числе:			
	- постоянного хранения	машино-мест	-	69
	- временного хранения	машино-мест	-	20
Санитарная очистка территории				
.	Количество твердых бытовых отходов	т/год	-	16,45

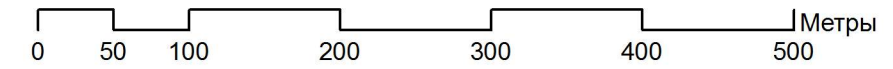
* – муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение "Детский сад № 6" Партизанского городского округа, ул. Смена, 22, г. Партизанск.

* - муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа № 1» Партизанского городского округа ул. Тургеньева, 18 г. Партизанск

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			31/03-22-ОРТО-МО.ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ

Фрагмент карты планировочной структуры города Партизанска с отображением границ элемента планировочной структуры



Условные обозначения

Граница разработки проекта планировки

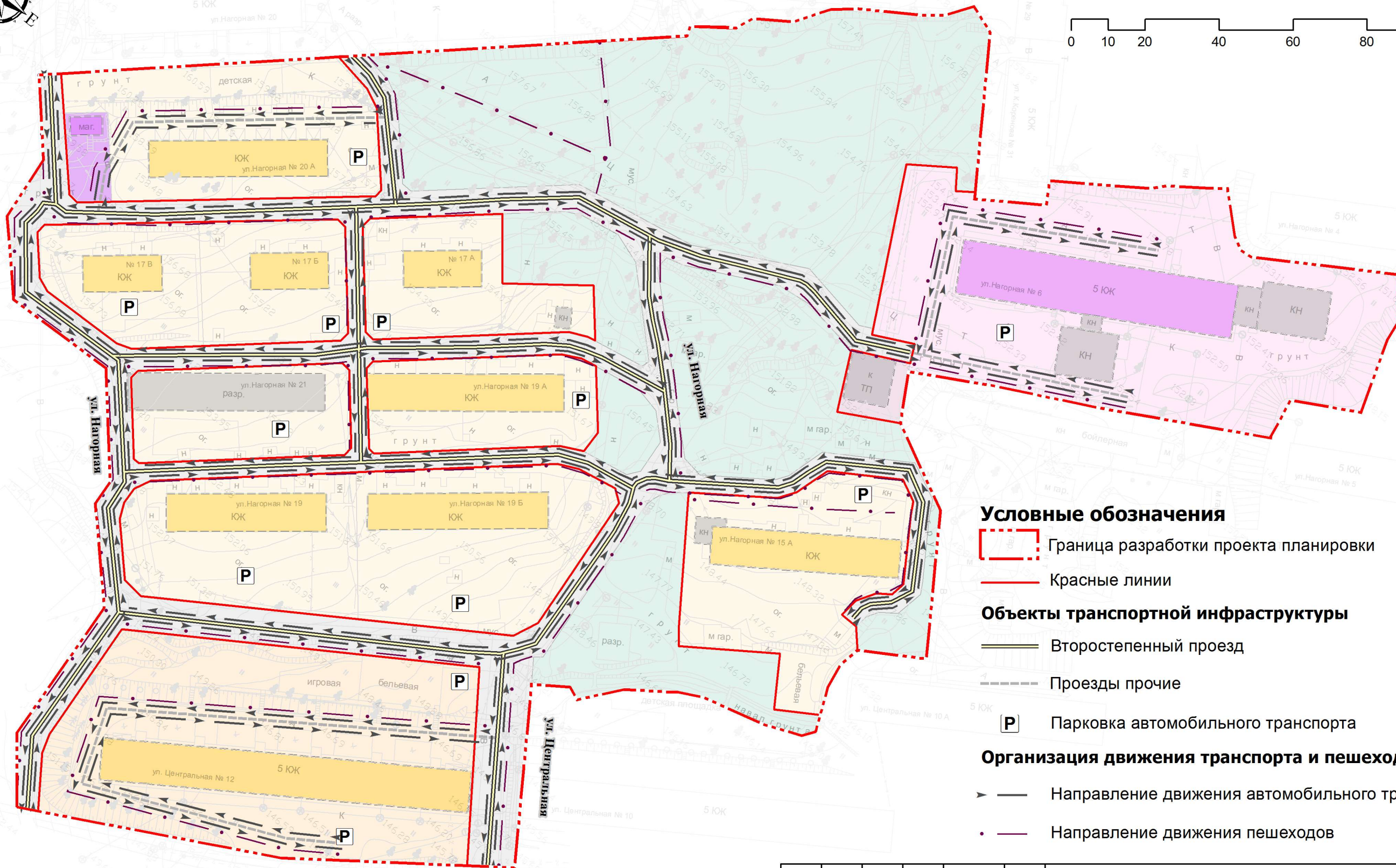
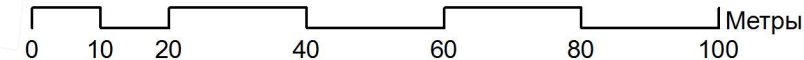
Масштаб 1:5 000

						ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы обоснований	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							ППТ	1	6
						Фрагмент карты планировочной структуры города Партизанска с отображением границ элемента планировочной структуры			
						СТП "ОРТО"			

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ



Схема 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



Условные обозначения

Граница разработки проекта планировки

Красные линии

Объекты транспортной инфраструктуры

Второстепенный проезд

Проезды прочие

Парковка автомобильного транспорта

Организация движения транспорта и пешеходов

Направление движения автомобильного транспорта

Направление движения пешеходов

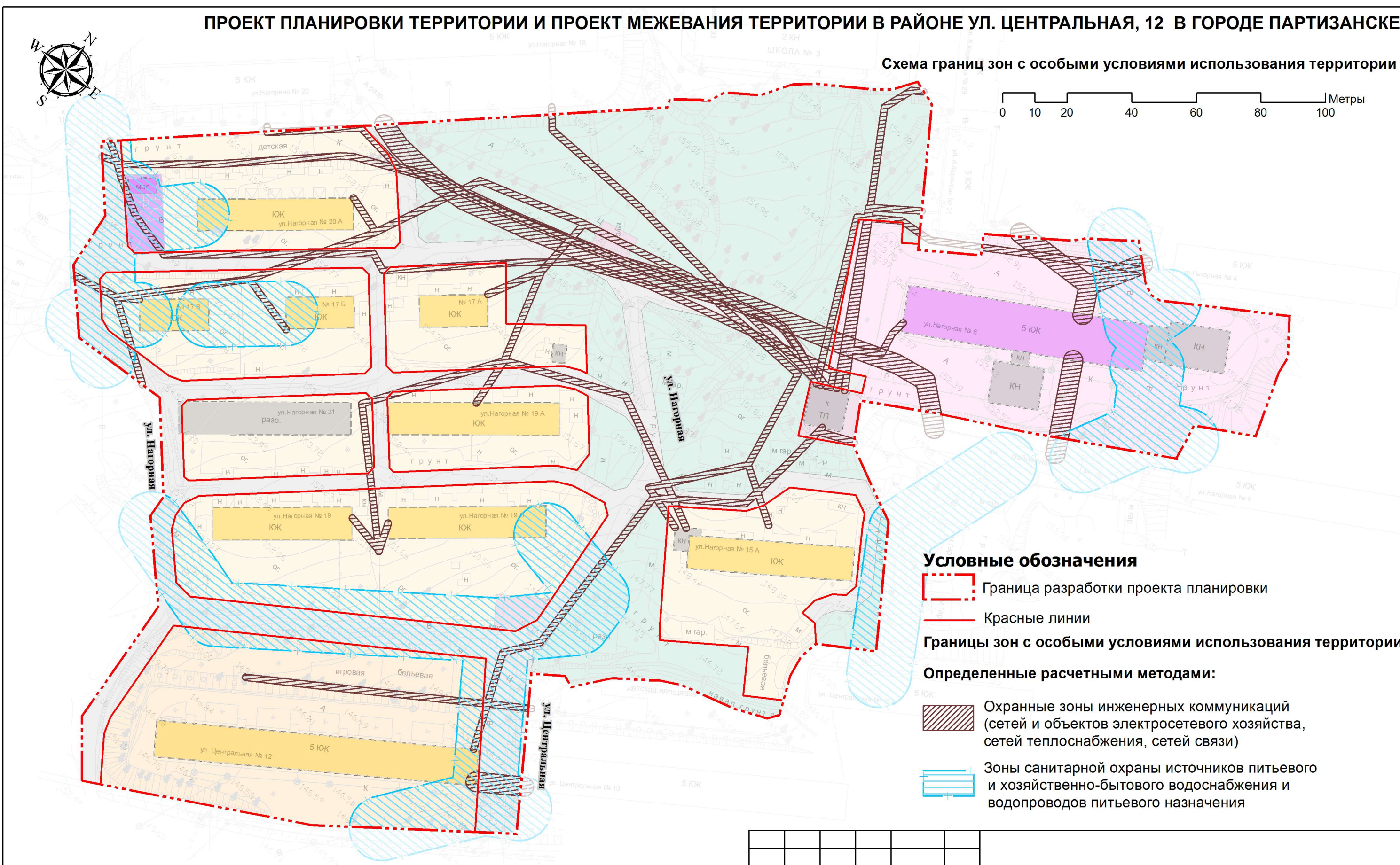
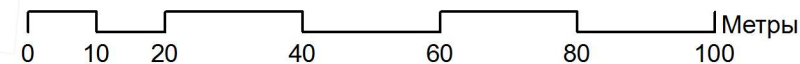
Масштаб 1:1 000

						<p>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ</p>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГАП	Минеев					<p>Проект планировки территории Материалы обоснований</p>	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГИС инж.	Сойников						ППТ	2	6
						Схема 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	СТП "ОРТО"		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ



Схема границ зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения

Граница разработки проекта планировки

Красные линии

Границы зон с особыми условиями использования территории

Определенные расчетными методами:

Охранные зоны инженерных коммуникаций (сетей и объектов электросетевого хозяйства, сетей теплоснабжения, сетей связи)

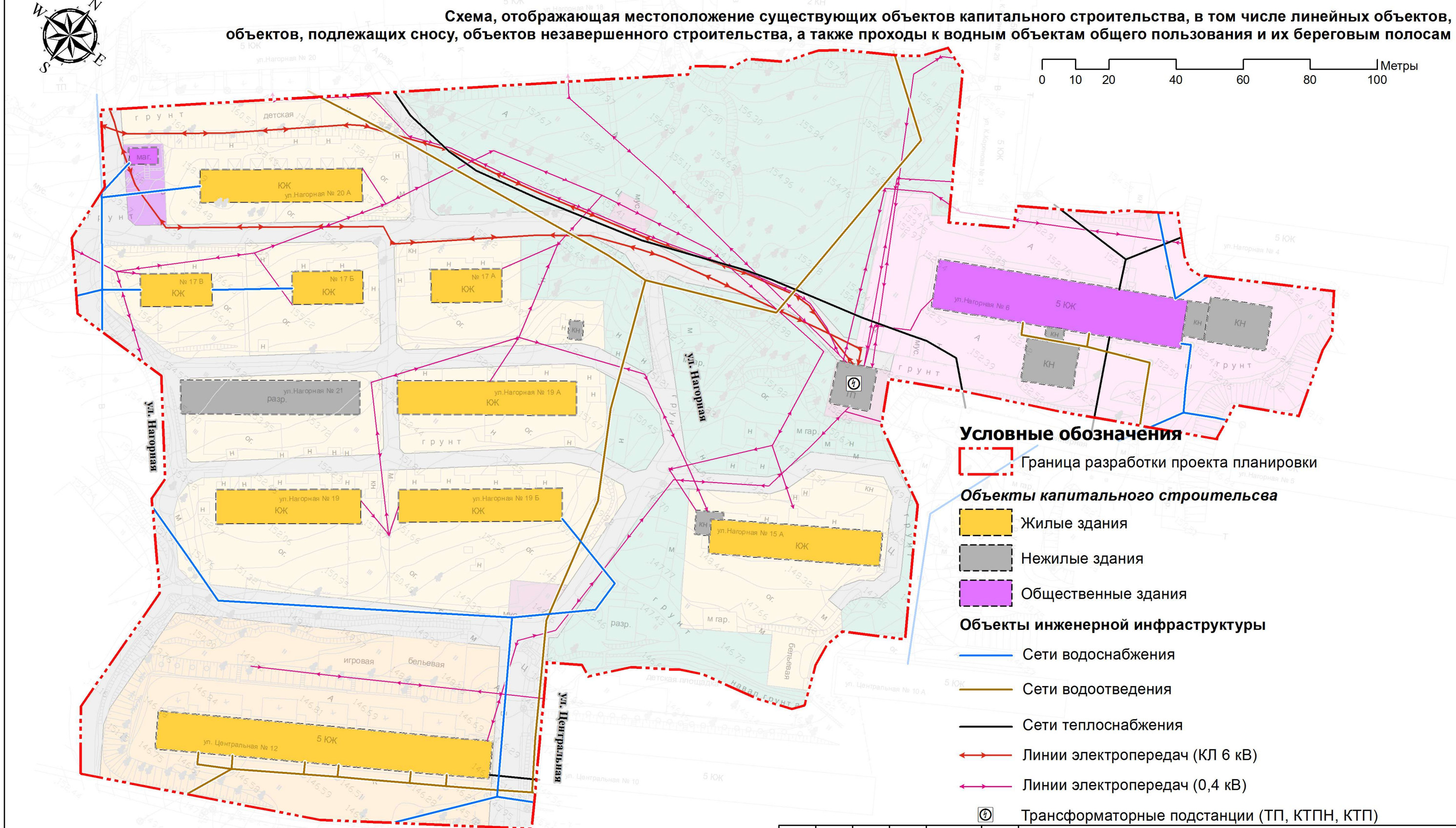
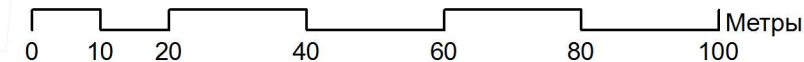
Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

Масштаб 1:1 000

						ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы обоснований	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГАП		Минеев					ППТ	3	6
ГИС инж.		Сойников				Схема границ зон с особыми условиями использования территории		СТП "ОРТО"	

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам



Условные обозначения

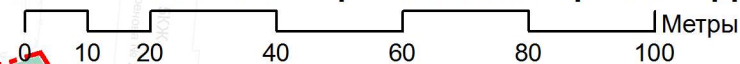
- Граница разработки проекта планировки
- Объекты капитального строительства**
- Жилые здания
- Нежилые здания
- Общественные здания
- Объекты инженерной инфраструктуры**
- Сети водоснабжения
- Сети водоотведения
- Сети теплоснабжения
- ↔ Линии электропередач (КЛ 6 кВ)
- ↔ Линии электропередач (0,4 кВ)
- ⚡ Трансформаторные подстанции (ТП, КТПН, КТП)

						ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы обоснований	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							ППТ	4	6
ГАП Минеев ГИС инж. Соиников							СТП "ОРТО"		
Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам									

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ

Варианты планировочного и (или) объемно-пространственного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории

Вариант 1 планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории



Объекты капитального строительства

- Жилые здания
- Нежилые здания
- Общественные здания

Условные обозначения

- Граница разработки проекта планировки
- Красные линии
- Объекты транспортной инфраструктуры**
- Второстепенный проезд
- Проезды прочие
- P Парковка автомобильного транспорта

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

- Зона объектов высшего и среднего образования
- Зона объектов коммунального обслуживания
- Зона объектов социально-бытового обслуживания
- Зона объектов среднеэтажной жилой застройки
- Зона объектов малоэтажной жилой застройки

Объекты инженерной инфраструктуры

- ⊕ Трансформаторные подстанции (ТП, КТПН, КТП)

№ п/п	Наименование	Применяемый проект
Объекты капитального строительства		
1.	Жилой дом ул.Нагорная,20а (кол-во жителей-18 чел. Общая площадь 484 м ²)	
2.	Жилой дом ул.Нагорная,17в (кол-во жителей-8 чел. Общая площадь 214 м ²)	
3.	Жилой дом ул.Нагорная,17б (кол-во жителей-8 чел. Общая площадь 212 м ²)	
4.	Жилой дом ул.Нагорная,17а (кол-во жителей-8 чел. Общая площадь 215 м ²)	
5.	Жилой дом ул.Нагорная,19а (кол-во жителей-19 чел. Общая площадь 532 м ²)	
6.	Жилой дом ул.Нагорная,19б (кол-во жителей-17 чел. Общая площадь 483 м ²)	
7.	Жилой дом ул.Нагорная,19 (кол-во жителей-16 чел. Общая площадь 447 м ²)	
8.	Жилой дом ул.Центральная,12 (кол-во жителей-175 чел. Общая площадь 559 м ²)	
9.	Жилой дом ул.Нагорная,19 (кол-во жителей-20 чел. Общая площадь 552 м ²)	
10.	Трансформаторная подстанция	
11.	Административное здание	
12.	Торговое здание	
Площадки(*)		
Д+В	Детские площадки совмещенные с площадкой отдыха взрослых	
С	Площадки для занятия спортом	
Х	Хозяйственные площадки(для выгула собак)	
Р	Площадки для парковки автомобилей	
М	Площадка мусоросборников	

*- габариты и месторасположение площадок показаны условно, точные показатели определяются проектной документацией

Территории общего пользования

- Зона объектов транспортной инфраструктуры
- Территории общего пользования, за исключением улично-дорожной сети

Проектом не предусматривается размещение планируемых объектов

Организация территории

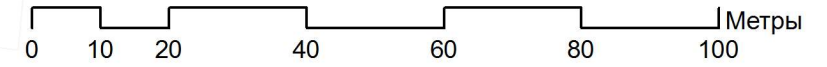
- Площадки для отдыха взрослых
- Детские площадки
- Площадки мусоросборников
- Площадки для занятия спортом
- Хозяйственные площадки

Масштаб 1:1 000

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ			
ГАП	Минеев					Проект планировки территории Материалы обоснований	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГИС инж.	Сойников						ППТ	5	6
						Варианты планировочного и (или) объемно-пространственного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	СТП "ОРТО"		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории



Территории общего пользования

- Зона объектов транспортной инфраструктуры
- Территории общего пользования, за исключением улично-дорожной сети

Условные обозначения

Граница разработки проекта планировки

Красные линии

Объекты транспортной инфраструктуры

Второстепенный проезд

Проезды прочие

Вертикальная планировка

ВЫСОТНЫЕ ОТМЕТКИ В ТОЧКАХ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛИЦ

\swarrow 24,5 ПРОЕКТНАЯ ОТМЕТКА ЗЕМЛИ

0,65 ОТМЕТКА ЗЕМЛИ

ВЫСОТНЫЕ ОТМЕТКИ В ПЛАНИРУЕМЫХ ЗОНАХ

\swarrow 24,5 ПРОЕКТНАЯ ОТМЕТКА ЗЕМЛИ

0,65 ОТМЕТКА ЗЕМЛИ

ПРОЕКТНЫЕ ПРОДОЛЬНЫЕ УКЛОНЫ

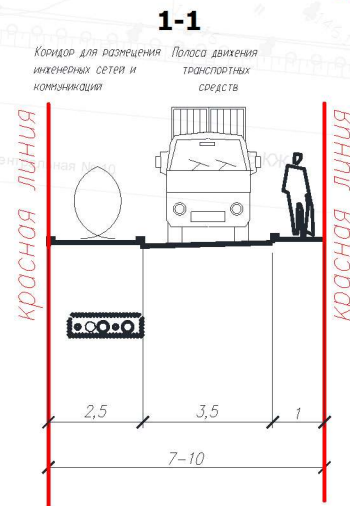
\swarrow 14 УКЛОН В ПРОМИЛЛЕ

230,9 РАССТОЯНИЕ В МЕТРАХ

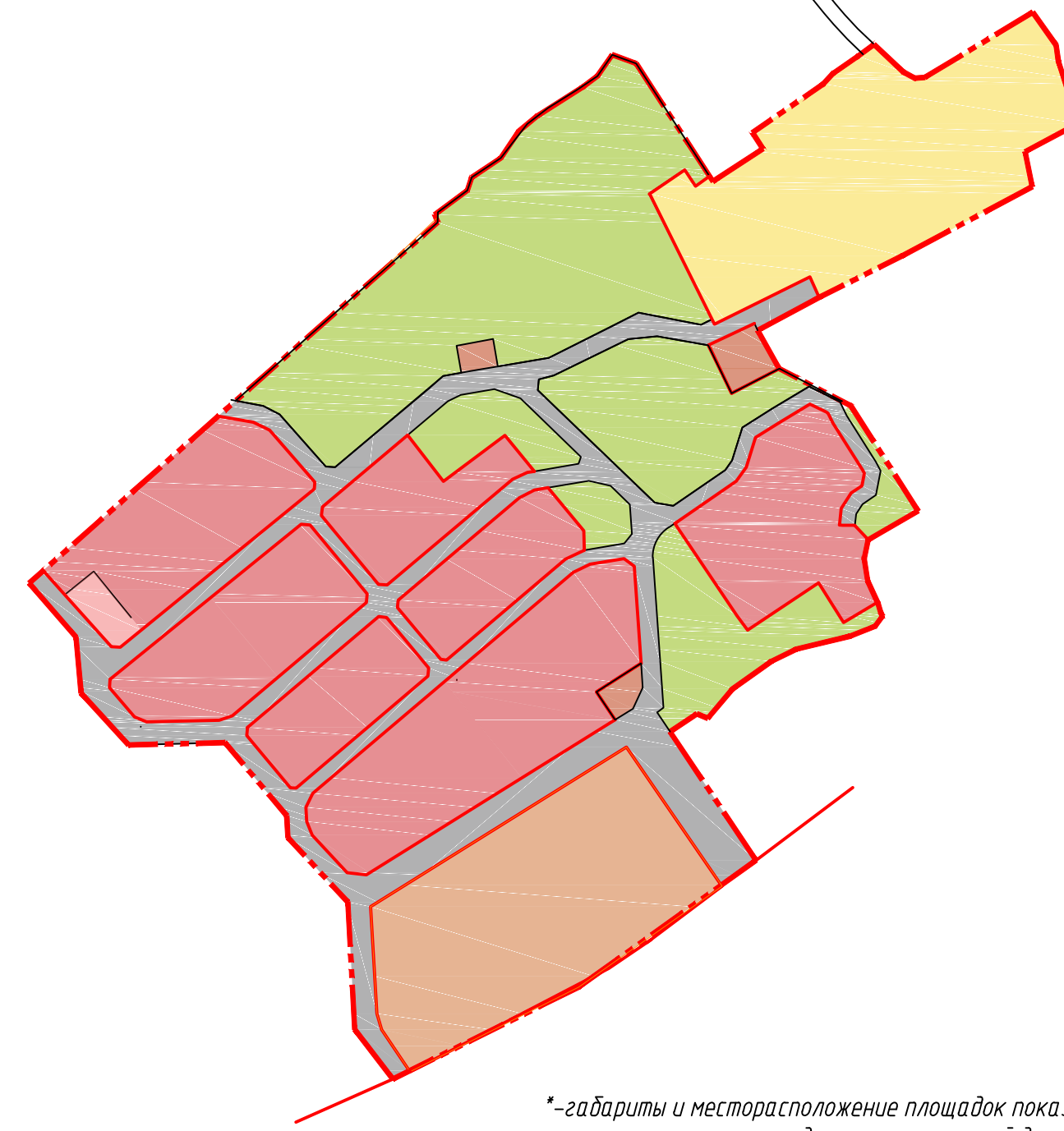
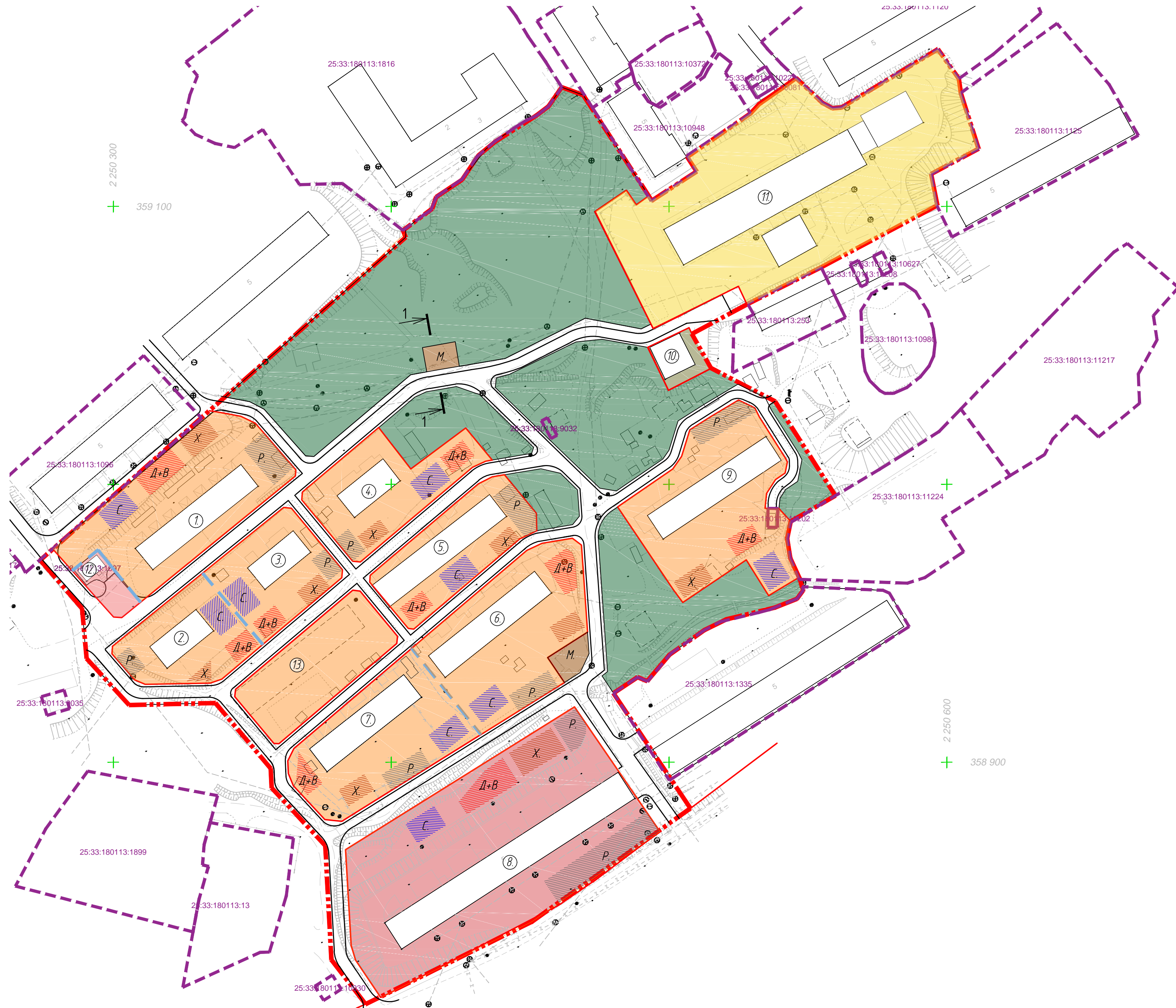
Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

- Зона объектов высшего и среднего образования
- Зона объектов коммунального обслуживания
- Зона объектов социально-бытового обслуживания
- Зона объектов среднеэтажной жилой застройки
- Зона объектов малоэтажной жилой застройки

Масштаб 1:1 000



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ						СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы обоснований	ППТ	6	6
ГАП	Минеев								
ГИС инж.	Сойников					Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории			
							СТП "ОРТО"		



*-габариты и месторасположение площадок показаны условно точные показатели определяются проектной документацией

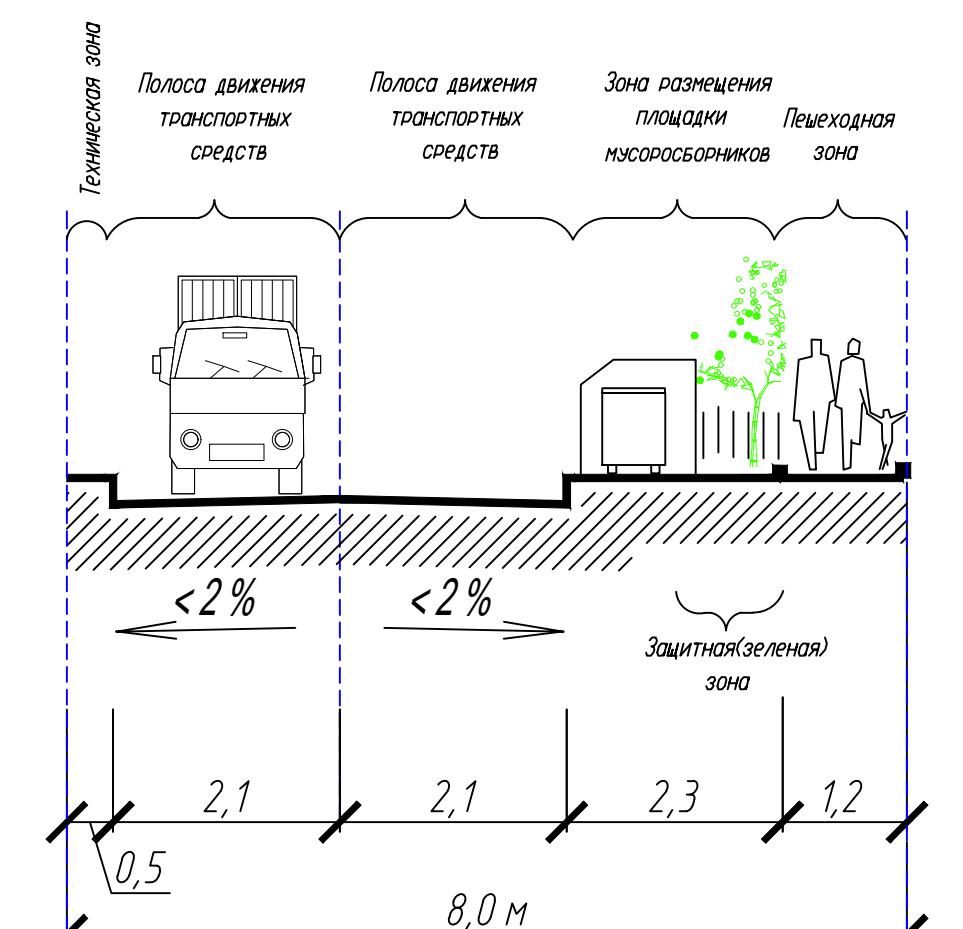
Условные обозначения:

- Зона застройки объектами малоэтажной жилой застройки
- Зона застройки объектами среднеэтажной жилой застройки
- Зона застройки объектами коммунального обслуживания
- Зона застройки объектами социально-бытового обслуживания
- Зона объектов рекреационного назначения
- Зона объектов транспортной инфраструктуры

- Граница Проекта планировки территории
- Граница существующих земельных владений
- Граница проектируемых земельных владений
- Красные линии

№№ по ГП	Наименование	Примененный проект
Объекты капитального строительства		
1.	Жилой дом ул.Нагорная, 20а (кол-во жителей-18 чел. Общая площадь 484 м2)	
2.	Жилой дом ул.Нагорная, 17в (кол-во жителей-8 чел. Общая площадь 214 м2)	
3.	Жилой дом ул.Нагорная, 17б (кол-во жителей-8 чел. Общая площадь 212 м2)	
4.	Жилой дом ул.Нагорная, 17а (кол-во жителей-8 чел. Общая площадь 215 м2)	
5.	Жилой дом ул.Нагорная, 19а (кол-во жителей-19 чел. Общая площадь 532 м2)	
6.	Жилой дом ул.Нагорная, 19б (кол-во жителей-17 чел. Общая площадь 483 м2)	
7.	Жилой дом ул.Нагорная, 19 (кол-во жителей-16 чел. Общая площадь 447 м2)	
8.	Жилой дом ул.Центральная, 12 (кол-во жителей-175 чел. Общая площадь 5595 м2)	
9.	Жилой дом ул.Нагорная, 19 (кол-во жителей-20 чел. Общая площадь 552 м2)	
10.	Трансформаторная подстанция	
11.	Административное здание	
12.	Торговое здание	
Площадки(*)		
Д+В	Детские площадки совмещенные с площадкой отдыха взрослых	
С	Площадки для занятия спортом	
Х	Хозяйственные площадки(для выгула собак)	
Р	Площадки для парковки автомобилей	
М	Площадка мусоросборников	

Профиль улицы в жилой застройке(1-1)



						31/03-22-ОПТО-МО			
«Документация по планировке территории для формирования земельных участков для многоквартирных домов по заявкам юридических и физических лиц и иных целей»									
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	территория общей ориентировочной площадью 5,5 га в районе многоквартирного дома № 12 по ул. Центральная в городе Партизанске	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Романов				11.18				
Проверил									
Н.контр.									
ГИП	Минеид				11.18	Эскиз застройки М1:1000			СТП "ОПТО"