



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  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

**ПОЛОЖЕНИЯ**

**31/03-22-ОРТО-ОЧ**

Том 1

Согласовано:

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

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.

"УТВЕРЖДЕН

Администрация Партизанского  
городского округа

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022г.

№ \_\_\_\_\_ "

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

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

**ПОЛОЖЕНИЯ**

**31/03-22-ОРТО-ОЧ**

Том 1

Директор



Новиков И.З.

Владивосток 2022г.

Согласовано:

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

## СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	31/03-22-ОРТО-ОЧ	Основная часть проекта планировки территории.	
		<i>Графические материалы основной части проекта планировки территории</i>	
	Приложение 1	Чертеж красных линий	
	Приложение 2	Чертеж планировки территории, на котором отображаются границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	
2	31/03-22-ОРТО - МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
		<i>Графические материалы по обоснованию проекта планировки</i>	
	Приложение 1	Фрагмент карты планировочной структуры города Партизанска с отображением границ элемента планировочной структуры	
	Приложение 2	Схема организации движения транспорта и пешеходов	
	Приложение 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	
	Приложение 4	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	
	Приложение 5	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	
	Приложение 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	
	Приложение 7	Схема границ территорий объектов культурного наследия	Не выполняется
3	31/03-22-ОРТО - ПМ	Проект межевания	
		<i>Графические материалы проекта межевания</i>	
	Приложение 1	Чертеж межевания территории отображающий границы зон с особыми условиями использования территории.	

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	Приложение 2	Чертеж межевания территории. Основная часть.	

## **ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

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 Партизанского городского округа, (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.

УТВЕРЖДЕН  
Администрация Партизанского  
городского округа  
от «\_\_\_»\_\_\_\_\_2022г. №\_\_\_\_\_

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

### **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

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

##### *1.1. Местоположение проектируемой территории*

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 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.

##### *1.2. Характеристики проектируемой 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.

В границах территории социальная инфраструктура не представлена. Баланс современного использования рассматриваемой территории представлен в таблицах 1.2.1...1.2.2.

Таблица 1.2.1 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 1.2.2 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	0,0017	0,5%

	25:33:180113:10202		
5.	Площадь земельных участков государственная собственность на которые не разграничена	5,3363	98%

### *1.3. 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)

**-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).

### *1.4 Виды разрешенного использования образуемых земельных участков*



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»

**6) 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»

**2. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

*2.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения*

Размещение объектов капитального строительства федерального и 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);

*2.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории*

Объемы нового жилищного строительства определены функциональным зонированием территории и принятой типологией жилищной застройки, на основании эскиза застройки территории.

Для расчета муниципального жилищного фонда принята минимальная жилищная обеспеченность по Партизанскому городскому округу на 2027 г. – 25,6 м<sup>2</sup>/чел<sup>1</sup>. (Региональные нормативы градостроительного проектирования Приморского края п.3.6)

Табл.2.2.1 Объемы жилищного фонда

По проекту планировки	Зона застройки объектами среднеэтажной жилой застройки
Площадь зоны размещения объектов, (га)	0,6057
Тип жилой застройки по Правилам землепользования и Застройки Партизанского городского округа	Среднеэтажная жилая застройка
Фактическая плотность населения, (чел/га.)	345 чел./га
Численность населения, (тыс. чел.)	0,175
Общая площадь жилой застройки (тыс.м <sup>2</sup> )	0,4476
Общая жилая площадь застройки(тыс.м <sup>2</sup> ) <sup>12</sup>	0,5595
Общая жилищная обеспеченность (тыс.чел/тыс.м <sup>2</sup> ):	0,175/0,4476 <sup>2</sup>
Фактический коэффициент плотности застройки	0,79
Фактический коэффициент застройки	0,23
Фактическая жилищная обеспеченность (чел/м <sup>2</sup> )	25,6
Площадь зоны размещения объектов, (га)	1,3778

<sup>1</sup> Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального (фактического) заселения

<sup>2</sup> Используется коэффициент 0.8 для определения общей жилой площади от общей площади жилой застройки учитывающий площадь внутренних стен, технических помещений

Тип жилой застройки по Правилам землепользования и Застройки Партизанского городского округа	Малоэтажная жилая застройка
Фактическая плотность населения, (чел/га.)	345 чел./га
Численность населения, (тыс. чел.)	0,098
Общая площадь жилой застройки (тыс.м2)	3,11
Общая жилая площадь застройки(тыс.м2) <sup>12</sup>	2,488
Общая жилищная обеспеченность (тыс.чел/тыс.м2):	0,098/2,488 <sup>3</sup>
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. № 165 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.

### 2.3. Характеристики системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания, необходимой для развития территории

Характеристики объектов системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания, необходимой для развития территории

Таблица 2.3.1

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	Объект	По	

<sup>3</sup> Используется коэффициент 0.8 для определения общей жилой площади от общей площади жилой застройки учитывающий площадь внутренних стен, технических помещений

Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная обеспеченность на 1000 жителей	Потребность	Радиус обслуживания, м
дистанционного обучения		заданию на проектиро вание	
Предприятия торговли продовольственными товарами (минимум)	70 м <sup>2</sup> торговой площади	19	500
Предприятия торговли непродовольственны ми товарами (минимум)	30 м <sup>2</sup> 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- эксплуатационные службы	1 объект на 20 тыс. жителей	-	-
Помещения досуга и любительской деятельности	50 м <sup>2</sup> нормируемой площади	14	750
Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий населения	70 м <sup>2</sup> площади пола	19	500
Опорный пункт охраны порядка	10 м <sup>2</sup> нормируемой площади	-	750
Общественные	1 прибор	-	500

Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная обеспеченность на 1000 жителей	Потребность	Радиус обслуживания, м
туалеты			
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	-	-
<b>Объекты системы социального обслуживания районного уровня</b>			
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 (противотуберкулезн ые, онкологические, кожно- венерологические, психоневрологически е, наркологические)	3 койки	-	-
Больничные учреждения	11,1 койка	-	-
Территориальные центры социальной помощи семье и детям	1 объект на 50 тыс. жителей	-	-
Социально- реабилитационные	3 места	-	-

Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная обеспеченность на 1000 жителей	Потребность	Радиус обслуживания, м
центры и социальные приюты для несовершеннолетних детей, детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей			
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 <sup>2</sup> площади пола	-	
Плавательные бассейны	20-25 м <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> торговой площади	-	
Бани	5 мест	-	
Пожарное депо	0,2-0,4 пожарных автомобиля в зависимости от территории	-	-

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.

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.

*2.4. Характеристики системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории*

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

Для транспортного обслуживания территории служит существующая улично-дорожная сеть представленная:<sup>4</sup>:

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)

2.4.2. Пешеходные переходы должны быть предусмотрены в местах пересечения основных пешеходных коммуникаций с улицами и проездами. Пешеходные переходы проектируются с интервалом 200-300 метров.

2.4.3. Согласно Генеральному плану Партизанского городского округа, транспортное обслуживание рассматриваемой территории на перспективу будет

---

<sup>4</sup> 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»

осуществляться двумя видами общественного наземного транспорта: автобусом, маршрутным такси. Для организации общественного массового транспорта на улицах и дорогах местного значения организованы остановки общественного транспорта (ост.»Глубокая»)

2.4.4. Тип дорожной одежды улиц принят капитально-усовершенствованный.

2.4.5. Пешеходная система представлена:

- тротуарами, идущими вдоль улиц местного значения и проездов;

2.4.6. В соответствии с Генеральным планом Партизанского городского округа на территории проекта планировки не предусматриваются отдельные зоны для хранения легковых автомобилей.

Показатель легковых автомобилей принят согласно Табл 2.4.6.1:

Таблица 2.4.6.1 Количество машино-мест:

Наименование показателя	Единица измерения показателей <sup>5</sup>	Площадь площадки для парковки автомобилей (кв.м)	Расчетное количество машиномест <sup>6</sup>
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 автомобилей	90% от расчетного числа	-	78 машиномест
То же для временного хранения	25% от расчетного числа	-	22 машиноместо

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев в проекте предусматривается:

- на придомовых автостоянках открытого типа 46 (машино-мест)
- на автостоянках находящихся на прилегающих территориях, а также гаражных кооперативах с радиусом доступности 800 м.

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

<sup>5</sup> Региональные нормативы градостроительного проектирования п.3.6.3 табл.6

<sup>6</sup> В соответствии с СП42.13330.2016 площадь участка для открытых стоянок следует принимать из расчета 25 м<sup>2</sup> на одно машино-место. Площадь участка для закрытых стоянок следует принимать из расчета 20 м<sup>2</sup> на одно машино-место.



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

## 2.5. Характеристики системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории

### 2.5.1. 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.

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, м³/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:	273	230	62,79

Расчетный расход воды в сутки наибольшего водопотребления составляет:

$$Q=1,2 \times 62,79=75,348 \text{ куб.м/сутки.}$$

Ориентировочный расчётный расход находится в допустимом диапазоне существующего расхода воды и будет уточняться на последующих стадиях проектирования.

### *2.5.2. 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 121.14 м<sup>3</sup>/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.

### *2.5.3. 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.

### *2.5.4. 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.

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:

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

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

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:

$$Q_{\text{ср}} = q_1 m;$$

$$407 \times 273 = 0,111 \text{ МВт}$$

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

где  $k_1$  - коэффициент, учитывающий тепловой поток на отопление общественных зданий; при отсутствии данных следует принимать равным 0,4;  $k_2$ - коэффициент, учитывающий тепловой поток на вентиляцию общественных зданий; при отсутствии данных следует принимать равным 0,7;  $q^0$ - 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.;

$q_1$ - укрупненный показатель среднего теплового потока на горячее водоснабжение, Вт/чел (принят согласно СНиП 2.04.07-86\* Тепловые сети Приложению 3).

#### 2.5.5. 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 – 0,79 млн. кВт ч./год\*

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

*Санитарно-защитные и охранные зоны объектов электроснабжения:*

- для кабельных линий напряжением 0,4-6 кВ – 1 метр;
- для воздушной линии электропередачи ВЛ напряжением 0,4 кВ – 2 метра.
- для воздушной линии электропередачи ВЛ напряжением 6 кВ – 10 м;

#### 2.5.6. Связь и информационно-технические системы

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

В проектных решениях принят коэффициент семейности – 3,0.

Прогнозируемое распределение телефонной ёмкости по объектам жилого и общественного сектора приведено в таблице 2.5.6.1

Таблица 2.5.6.1– 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 либо по Заданию на проектирование.

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.

### 2.5.7. Вертикальная подготовка 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 8,37 метра. Общий уклон с юга на север по рассматриваемому участку близок к 1,5%.(0.015 промилли)-что следует из материалов топографической съемки 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%

### 3. Положения об очередности планируемого развития территории

Настоящей Документацией по планировке территории предусмотрено одна очередь развития территории

### 4. Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории приведены в таблице № 4.1

Таблица № 4.1

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
<b>Зоны</b>				
	Территория в границах, всего		2,1095	2,1095
	в том числе:	га		
1.	Территория жилого назначения, в т.ч.	га	3,1316	1,9853
1.1	Территория жилого назначения среднеэтажной застройки	га	0,7301	0,6075
3.	Территория жилого назначения малоэтажной застройки	га	2,4015	1,3778
4.	Территория объектов коммунального назначения	га	-	0,0532
	Территория рекреационного назначения	га	2,2047	1,3974
	Территория объектов	га	0,0041	-

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
	гаражного назначения			
	Территория объектов торговли	га	0,0095	0,0281
	Территория транспортной инфраструктуры	га	-	1,185
<b><i>Инженерная инфраструктура</i></b>				
	Водопотребление	м <sup>3</sup> /сут	-	75,348
	Водоотведение	м <sup>3</sup> /сут	-	58,968
	Потребление тепла	Гкал/час	-	1,483
	Потребление электроэнергии	млн. кВт ч./год	-	0,79
<b><i>Население</i></b>				
	Численность населения	тыс. чел.	0,273	0,273
	Плотность населения	чел./га	-	-
<b><i>Жилищный фонд</i></b>				
	Жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилой застройки	0,6339	0,6339
	Средняя обеспеченность населения общей площадью	м <sup>2</sup> /чел.	25,56	25,56
<b><i>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</i></b>				
	Детские дошкольные учреждения*	мест	24	24
	Общеобразовательные школы*	учащихся	26	26
	Предприятия розничной торговли	м <sup>2</sup> торг. площади	19	19
	Предприятия общественного питания	мест	-	-
	Предприятия бытового обслуживания	раб.мест	-	-
	Аптеки	объект	-	-

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
	Отделения связи	объект	-	-
	Помещения досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> общей площади	-	-
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> нормируемой площади	-	-
	Общественные туалеты	1 прибор	-	-
	Жилищно-эксплуатационные организации	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	-	-
<b><i>Транспортная инфраструктура</i></b>				
.	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	0,604	0,604
	в том числе:			
	-улицы в жилой застройке	-	1,455	1,455
	-внутриквартальные проезды	-	0,969	0,969
	стоянки для хранения легковых автомобилей (расчетное количество)	машино-мест	-	87
	в том числе:			
	- постоянного хранения	машино-мест	-	78
	- временного хранения	машино-мест	-	22
<b><i>Санитарная очистка территории</i></b>				
.	Количество твердых	т/год	-	21,37

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
	бытовых отходов			

\*– 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



## Приложение 1 к Чертежу красных линий

Каталог координат поворотных, переломных и конечных точек,  
устанавливаемых красных линий

Таблица № 1.

№	X	Y
1.	358976,70	2250278,19
2.	358952,18	2250300,14
3.	358951,95	2250303,05
4.	359002,92	2250365,57
5.	359005,15	2250365,73
6.	359021,89	2250351,16
7.	359024,39	2250345,88
8.	359025,74	2250338,64
9.	359026,40	2250334,47
10.	358813,00	2250390,86
11.	358828,98	2250378,53
12.	358870,04	2250376,34
13.	358890,81	2250357,03
14.	358897,83	2250356,66
15.	358921,36	2250336,80
16.	358920,62	2250305,74
17.	358937,35	2250290,43
18.	358955,37	2250288,78
19.	358972,76	2250273,73
20.	358875,45	2250496,51
21.	358919,85	2250466,05
22.	358868,44	2250383,63
23.	358833,97	2250385,64
24.	358828,78	2250387,22
25.	358815,66	2250396,05
26.	358929,84	2250339,10
27.	358966,34	2250382,26
28.	358969,16	2250382,51
29.	358991,30	2250364,15
30.	358991,58	2250361,33
31.	358941,64	2250299,74
32.	358938,94	2250299,55
33.	358929,57	2250307,67
34.	358927,97	2250311,49
35.	358928,42	2250334,91
36.	358929,84	2250339,10
37.	358945,26	2250402,32
38.	358961,51	2250388,85
39.	358961,86	2250386,26

№	X	Y
40.	358926,15	2250344,03
41.	358923,51	2250343,75
42.	358906,68	2250357,83
43.	358906,60	2250359,67
44.	358942,64	2250402,06
45.	358945,26	2250402,32
46.	358976,14	2250448,88
47.	358904,87	2250365,04
48.	358900,41	2250362,85
49.	358895,83	2250363,06
50.	358891,49	2250364,84
51.	358879,31	2250376,16
52.	358878,66	2250382,26
53.	358928,62	2250462,38
54.	358932,19	2250468,10
55.	358938,96	2250471,27
56.	358946,78	2250470,73
57.	358978,04	2250468,54
58.	358980,52	2250465,29
59.	358978,68	2250454,36
60.	358976,14	2250448,88
61.	359000,08	2250431,47
62.	358967,15	2250392,52
63.	358964,72	2250392,33
64.	358948,06	2250406,24
65.	358947,81	2250408,15
66.	358980,32	2250446,41
67.	358983,23	2250452,45
68.	358989,50	2250452,29
69.	359003,34	2250440,82
70.	359002,60	2250436,42
71.	359000,08	2250431,47
72.	359020,32	2250395,57
73.	358997,15	2250368,12
74.	358994,35	2250367,86
75.	358972,25	2250386,19
76.	358972,00	2250388,96
77.	359006,07	2250429,34
78.	359008,25	2250434,11
79.	359008,64	2250436,42
80.	359020,16	2250426,87
81.	359005,43	2250407,12
82.	359020,32	2250395,57
83.	359031,37	2250340,10
84.	359088,80	2250405,27

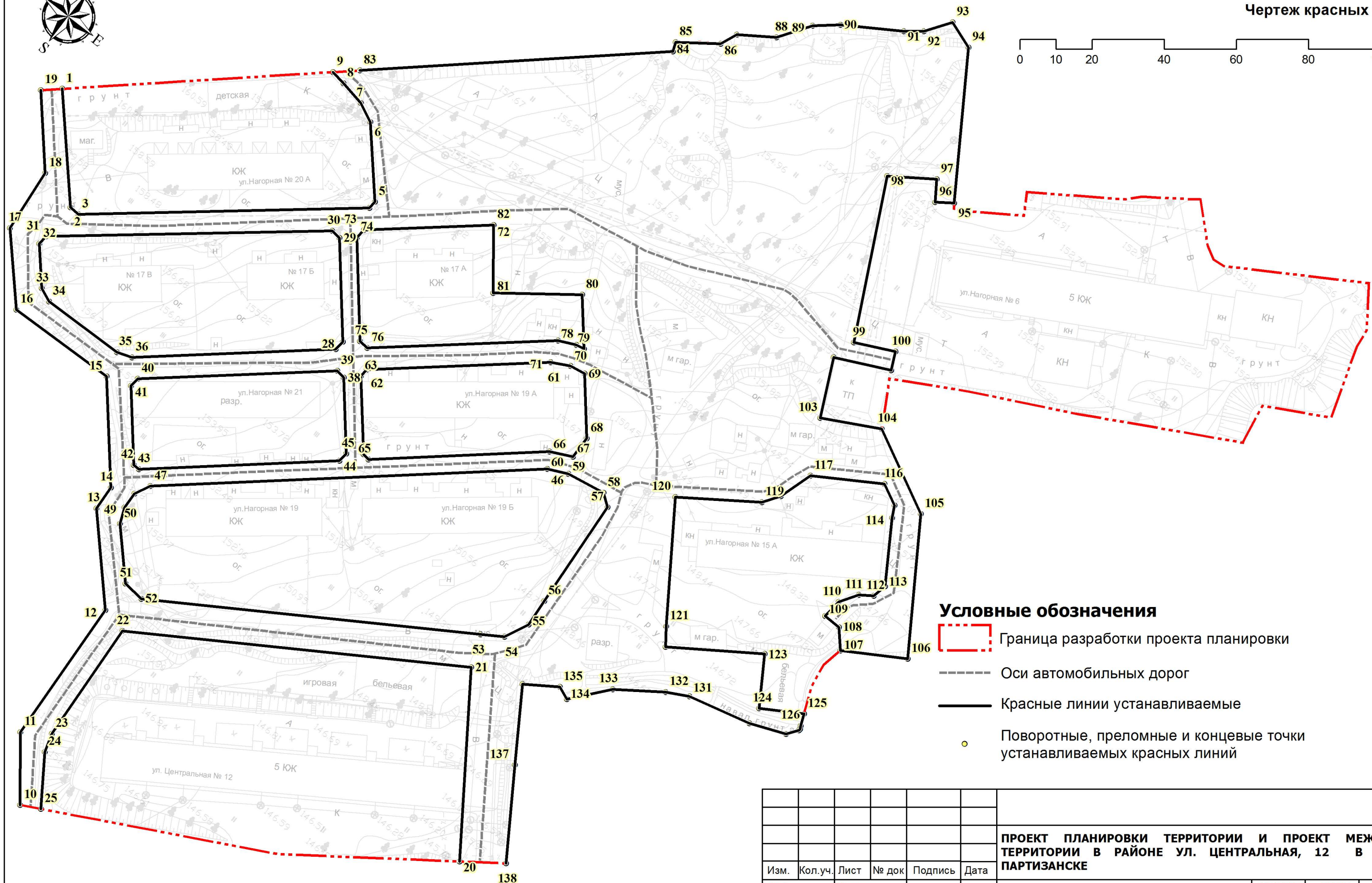
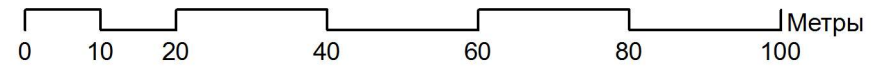
№	X	Y
85.	359091,30	2250404,29
86.	359098,60	2250414,37
87.	359103,37	2250416,35
88.	359109,50	2250425,54
89.	359118,22	2250431,42
90.	359123,13	2250437,37
91.	359132,51	2250452,24
92.	359135,93	2250456,67
93.	359142,79	2250461,46
94.	359139,99	2250469,16
95.	359103,55	2250492,57
96.	359100,51	2250488,29
97.	359105,77	2250484,72
98.	359098,04	2250473,32
99.	359055,97	2250494,36
100.	359061,07	2250505,01
101.	359056,25	2250507,25
102.	359049,29	2250492,51
103.	359033,77	2250499,84
104.	359041,87	2250515,18
105.	359029,92	2250538,22
106.	358995,98	2250559,94
107.	358986,36	2250543,83
108.	358991,20	2250539,61
109.	358991,30	2250534,63
110.	358996,64	2250535,17
111.	359001,62	2250538,37
112.	359003,98	2250541,86
113.	359007,99	2250542,66
114.	359024,13	2250532,58
115.	359027,35	2250530,98
116.	359030,25	2250525,09
117.	359019,52	2250507,57
118.	359009,96	2250504,61
119.	359005,43	2250501,44
120.	358991,86	2250481,65
121.	358962,01	2250501,62
122.	358957,44	2250505,03
123.	358972,74	2250527,87
124.	358959,89	2250535,91
125.	358966,34	2250546,68
126.	358963,21	2250547,96
127.	358962,32	2250548,38
128.	358961,90	2250548,35
129.	358958,87	2250546,13

№	X	Y
130.	358954,98	2250536,33
131.	358950,63	2250518,69
132.	358947,57	2250512,72
133.	358939,13	2250500,64
134.	358929,16	2250492,36
135.	358930,65	2250488,73
136.	358924,89	2250480,07
137.	358905,98	2250492,17
138.	358882,96	2250507,01

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



Чертеж красных линий



**Условные обозначения**

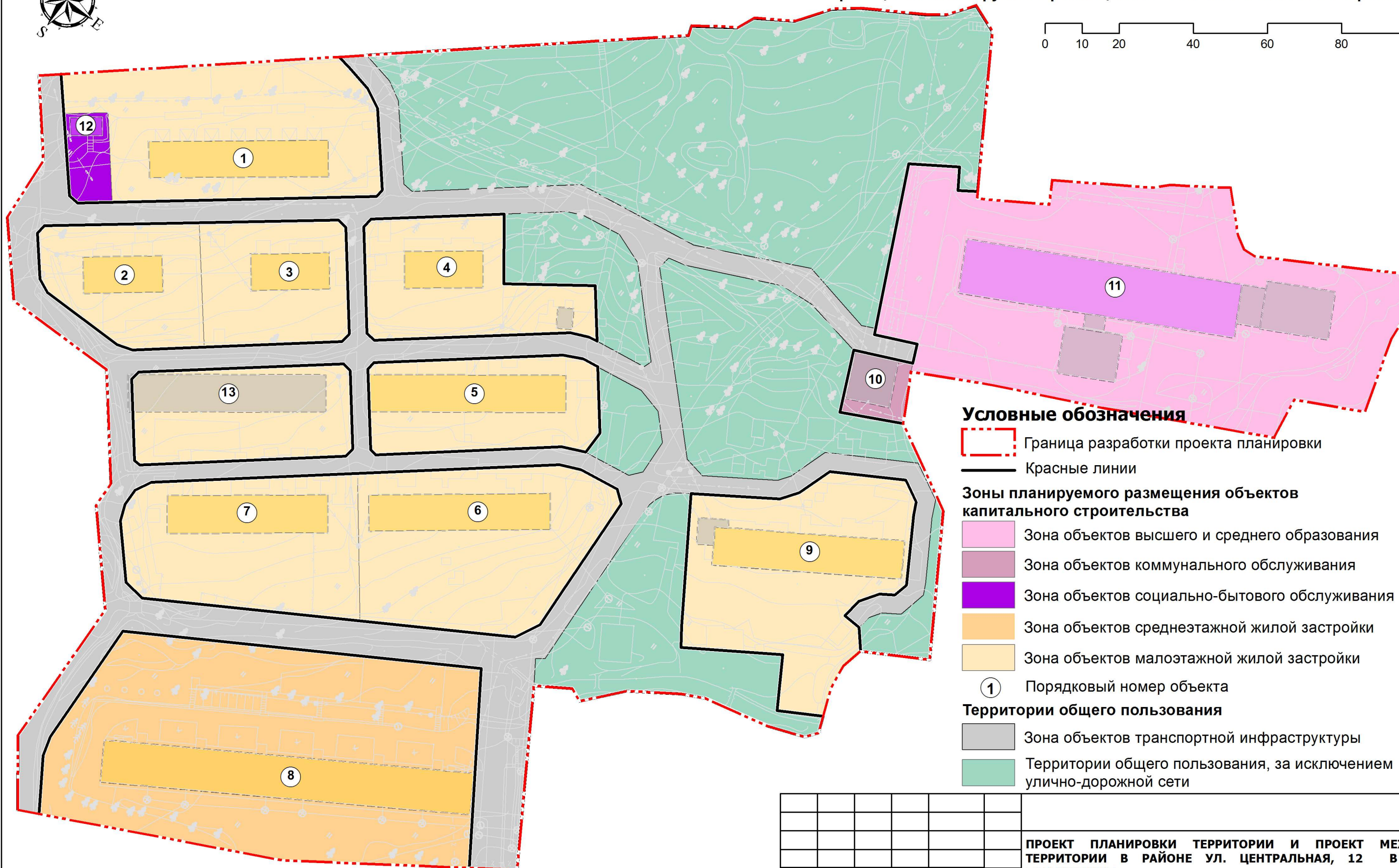
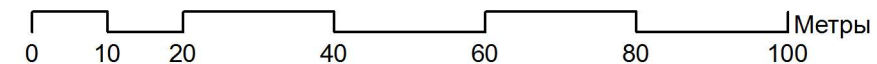
- Граница разработки проекта планировки
- Оси автомобильных дорог
- Красные линии устанавливаемые
- Поворотные, преломные и концевые точки устанавливаемых красных линий

Масштаб 1:1 000

						<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>Проект планировки территории</b> Утверждаемая часть	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							ППТ	1	2
Чертеж красных линий							<b>СТП "ОРТО"</b>		

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

Чертеж планировки территории, на котором отображаются границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства



**Условные обозначения**

- Граница разработки проекта планировки
- Красные линии
- 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
- Порядковый номер объекта
- Территории общего пользования**
  - Зона объектов транспортной инфраструктуры
  - Территории общего пользования, за исключением улично-дорожной сети

**Границы планируемых элементов планировочной структуры**

- Квартал
- Улично-дорожная сеть
- Территория общего пользования (за исключением УДС)

**Элементы планировочной структуры ранее не устанавливались**

Масштаб 1:1 000

						<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 12 В ГОРОДЕ ПАРТИЗАНСКЕ</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>Проект планировки территории</b> <b>Утверждаемая часть</b>	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							ППТ	2	2
						Чертеж планировки территории, на котором отображаются границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства			
						<b>СТП "ОРТО"</b>			