**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по планировке и межеванию территории, ограниченной**

**проспектом Приморским и береговой линией залива Находка**

**в городе Находке, в поселке Врангель**

**ПОЛОЖЕНИЯ**

**о характеристиках планируемого развития территории,**

**об очередности планируемого развития территории**

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

1.1 Документация по планировке и межеванию территории, ограниченной Приморским проспектом и береговой линией залива Находка в городе Находке, в поселке Врангель, подготовлена на основании постановления главы Находкинского городского округа № 19-П от 29.09.2014г. и постановления главы Находкинского городского округа № 23-П от 24.03.2015г.

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

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

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

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

1.3 Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории включает в себя:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Cведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов.

3) об очередности планируемого развития территории.

1.4 Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

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

2) результаты инженерных изысканий;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

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

5) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

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

7) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства;

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

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

10) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

11) обоснование очередности планируемого развития территории;

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

13) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

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

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

1.7 Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участок;

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

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

1.8 На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

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

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

**2. Общие положения планировки территории**

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

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

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

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

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

В границах проектируемой территории расположен объект регионального значения –автомобильная дорога Владивосток-Находка-порт Восточный.

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты федерального значения.

Показатели объектов капитального строительства, планируемых к размещению и реконструкции на территории в таблице 2,приложение Б.

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

Территория в границах проекта планировки и межевания освоена. Планируется корректировка территории с целью изменения красных линий. Проектом предусмотрено образование границ участков.

Основные расчетные показатели приведены в таблице 3, приложение В.

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

В границах проекта планировки расположены объекты соц/культ/быта- по документу на земельный участок-клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения; выставочные залы. Частично попадают в границы земельные участки с разрешенным видом использования - Для эксплуатации центра обслуживания туристов Проектом предусмотрено размещение новых объектов социального, культурного и бытового назначения на данной территории, образованы земельные участки с разрешенным видом использования-спорт (5.1), гостиничное обслуживание (4.7)

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

Дорожно-транспортная схема была выполнена исходя из сложившейся планировочной ситуации района в соответствии с генеральным планом НГО.

В связи с существующими земельными участками, по которым проходят линии основных жилых улиц и проездов, проектом планировки корректируются красные линии существующих улиц и проездов.

Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки - на расстоянии 3 м, 5 м от красных линий.

Расстояние между красными линиями составляет 15 метров, ширина проезжей части - 6 метров.

Протяженность проездов в границах территории проекта составляет 1380 м.

Предлагаемый вариант покрытия всех проектируемых проездов – асфальтобетон.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится за границей проектируемой территории, примерно в 100 м.

Постоянное хранение автомашин предусмотрено в границах земельных участков. Застроенные и образуемые земельные участки, находящиеся в водоохранной зоне моря попадают под действие статьи 65 Водного кодекса РФ, использовать в соответствии с требованиями данного законодательства.

Перечень мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры приведены в таблице 4, приложение Г.

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

7.1.Водоснабжение территории предусмотрены от централизованных городских сетей. Сброс канализационных стоков – в централизованные сети канализации. Подключение к централизованным сетям выполнить в районе многоквартирной жилой застройки в районе проспекта Приморского.

7.2. В границах территории проходят магистральные сети электроснабжения – ЛЭП-6 кВ. Электроснабжение проектируемой застройки планируется от существующей линии 6кВ, проходящей по участку.

7.3. Теплоснабжение – автономное.

7.4. Инженерная подготовка территории включает в себя мероприятия по вертикальной планировке территории, применение дренажей, обеспечивающих общее понижение уровня грунтовых вод, устройство на планируемых территориях систем ливневой канализации закрытого типа.

Показатели планируемого развития инженерных сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения приведены в таблице 5, приложение Д.

**8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера подразделяются на ситуации: локального характера; муниципального характера; межмуниципального характера; регионального характера; межрегионального характера; федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом. На территории проектируемой застройки нет потенциально опасных и вредных объектов. Источниками возможных техногенных чрезвычайных ситуаций являются аварии на сетях электроснабжения, пожары в зданиях, аварии на автомобильном транспорте, аварии на объектах электроснабжения (трансформаторной подстанции).

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.06-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий», принятым и введенным в действие Постановлением Госстандарта России от 20.06.1995 № 308, на территории возможны следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

- при сильном ветре существует вероятность повреждения воздушных линий связи, линий электропередач, повала деревьев, выхода из строя объектов жизнеобеспечения, разрушения легких построек;

- при выпадении крупного града существует вероятность возникновения ЧС, связанных с повреждением автотранспорта и разрушением крыш строений, уничтожением растительности;

- при выпадении сильного снега и при гололеде прогнозируется возникновение ЧС, связанных с обрывом воздушных линий связи и электропередачи; затруднением в работе транспорта; травматизмом людей.

С целью защиты населения от опасных метеорологических и гидрологических явлений и процессов предусматривается комплекс мероприятий по предотвращению развития гололедных явлений, воздействия молний, снежных заносов, затопления и подтопления. Предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют дорожные организации (предприятия), занимающиеся зимним содержанием.

Для защиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др.

При проектировании инженерной защиты от обвальных процессов предусмотрены мероприятия, направленные на предотвращение и стабилизацию этих процессов: регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода.

**8.2 Мероприятия по гражданской обороне**

Обеспечение взрывопожарной безопасности объекта достигается в результате выполнения мероприятий, исключающих возможность возникновения взрывов и пожаров, обеспечивающих оперативную сигнализацию о возможных возгораниях, препятствующих распространению огня, обеспечивающих безопасную эвакуацию людей и защиту оборудования, создающих условия для локализации и тушения пожара.

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

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

- эвакуацию населения из зон ЧС;

- использование средств индивидуальной защиты органов дыхания и кожных покровов;

- проведение мероприятий медицинской защиты;

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

**8.3 Инженерно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

Проектом планировки и межевания предусмотрен комплекс планировочных и инженерно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности в соответствии с федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Планировочное решение проектируемой общественной застройки обеспечивает подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров. Ширина проездов для пожарной техники составляет 6 метров. Противопожарные расстояния между проектируемыми жилыми зданиями составляют от 11,0 м до 28 метров. Степень огнестойкости жилых зданий должна быть не ниже - III.

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

Технико-экономические показатели проекта планировки приведены в таблице 6, приложение Е.

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

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

На проектируемой территории расположены ОКС жилого, общественного назначения. На территории предусмотрено размещение участков под объекты общественного назначения-спорт, гостиничное обслуживание. Этапы и сроки строительства определяют владельцы земельных участков.

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

Территория проекта планировки освоена не полностью, нуждается в строительстве ОКС транспортной инфраструктуры, а именно – переносе существующего проезда внутри нее. В соответствии с планом межевания организуются жилые и нежилые участки.

**Приложение А**

Таблица 1

Планируемый баланс территории в границах разработки

проекта планировки территории

| № п/п | №№ участков на плане | Типы участков территории | Площадь  территории | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| га | % |
|  | **Территория в границах подготовки**  **проекта планировки, всего** | | **9,81718** | **100** |
| **1.** | **Зона размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры, в границах подготовки проекта планировки** | | **1,1575** | **10,80** |
| **2.** | **Улицы, проходы, проезды всего, в т.ч.** | | **1,1575** | **10,80** |
| 2.1 | 5,6 | - территория транспортной инфраструктуры  (проектируемая улично-дорожная сеть – проезды) | 1,1575 | 13,20 |
| **3.** | **Участки территорий - зон размещения планируемых**  **объектов капитального строительства** | | **5,7192** | **64,20** |
| 3.1 | жилого назначения | | 2,8294 | 28,80 |
|  | 3 | - многоквартирные жилые дома | 2,8294 | 28,80 |
| 3.2 | общественного назначения | | 2,5898 | 26,40 |
|  | 1,2,4,7,10, 11 | объекты гостиничного обслуживания, спортивные объекты | 2,5898 | 26,40 |
| 3.3 | **Жилищно-коммунального назначения** | | 0,86 | 9,00 |
|  | 8,9 | - для размещения объектов, коммунального обслуживания | 0,30 | 3,05 |
| **4** | **Зоны, не связанные с размещением ОКС** | | **2,38** | **25,00** |
|  | 12 | Земельные участки (территории) общего пользования | 2,38 | 25,00 |

**Приложение Б**

Таблица 2

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **:ЗУ№.** | **Назначение земельного**  **участка** | **Площадь участка** | **Макс.% застроенности** | **Предельная высота ОКС** | **Предел. итенсив. использ.** |
| **га** | **%** | **м** | **тыс.кв.м/га** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 3 | Многоквартирные жилые дома | 2,8294 | 40 | 16 |  |
| 1,2,4,7,10, 11 | объекты гостиничного обслуживания, спортивные объекты | 2,5898 | 50 | 3 |  |

**Приложение В**

Таблица 3

**Основные расчетные показатели территории**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Всего |
| 1 | 2 |
| Территория (га), в том числе: | 2,8294 |
| Расчетное количество проживающих (чел.) | 302 |
| Возможная площадь жилых строений (м2): | 9054 |
| Плотность населения в границах ППМ (чел./га): | 30,81 |

**Приложение Г**

Таблица 4

**Перечень мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  уч. | Наименование  мероприятия | Ед. изм | Колич. | Примечание |
| 1 | 2 | 3 | 4 |  |
| 1. **Улично-дорожная сеть (объекты местного значения)** | | | | |
| 1.14 | Строительство улиц | | | |
| Основной проезд по территории | км | 1,380 |  |
| 1. **Искусственные сооружения (объекты местного значения)** | | | | |
|  | Дождевая канализация закрытого типа | м.п. | 350 |  |

**Приложение Д**

Таблица 5

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование мероприятия | Единицы  измерения | Показатели | : ЗУ № участка на плане | Примечание |
| **Водоснабжение** | | | | | |
| 1. | Обеспечение расчетных показателей водопотребления на Территории | Тыс.куб.м/год | 1,728 | - |  |
| 2. |  |  |  |  |  |
| **Водоотведение** | | | | | |
| 1. | Обеспечение расчетных показателей водоотведения на Территории | Тыс.куб.м/год | 1,728 | - |  |
| 2. |  |  |  |  |  |
| **Инженерная подготовка территории** | | | | | |
| 1. | Вертикальная планировка территории | га |  |  |  |
| 2. | Строительство сети ливневой канализации (закрытого типа) | км | 0,350 | - |  |
| **Электроснабжение** | | | | | |
|  | Обеспечение расчетных показателей электроснабжения на Территории | кВтч/год | 82500 | - |  |
| 6. |  |  |  |  |  |

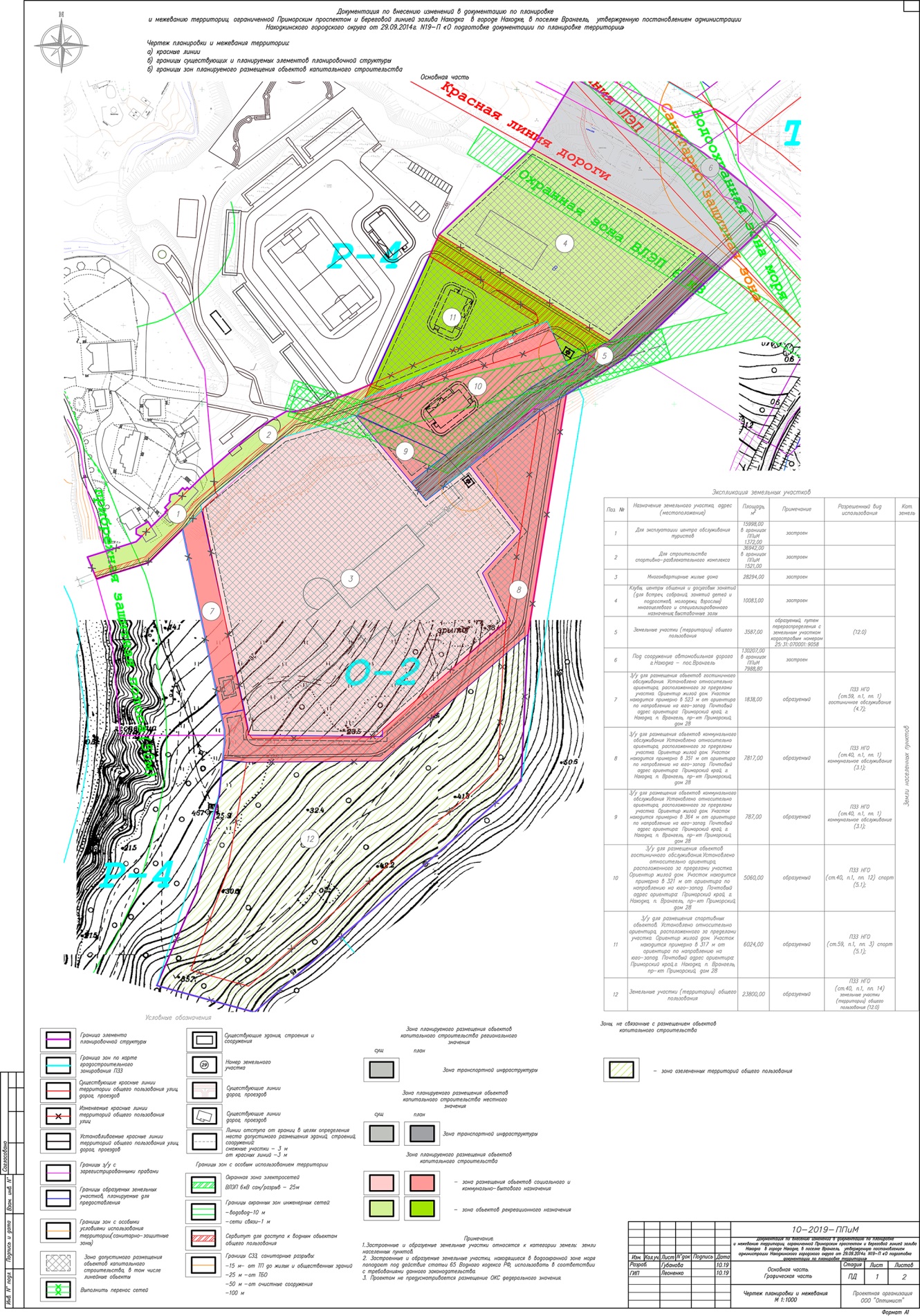
**Приложение Е**

Таблица 6

**Основные технико-экономические показатели**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование показателей | | Единица измерения | Современное состояние на 2017год | Расчетный срок |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | | га | **9,81718** | **9,81718** |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию | | га | 6,7094 | 6,7094 |
|  | в том числе: | |  |  |  |
|  | - территории жилой застройки, из них: | |  | 2,8294 | 2,8294 |
|  |  | территории многоэтажной застройки | га | 2,8294 | 2,8294 |
|  |  | территории 4-5-этажной застройки |  | - |  |
|  |  | территории малоэтажной застройки | га | - | - |
|  |  | в том числе: |  |  |  |
|  |  | малоэтажные многоквартирные жилые | га | - | - |
|  |  | индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками | га | - | - |
|  | - территории рекреации  из них:  ведение дачного хозяйства  лесозащитные полосы  - территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения | | га |  |  |
|  | - территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания вне микрорайонного значения | | га | 2,5898 | 2,5898 |
|  | - территории промышленной и коммунально-складской застройки  - территории инженерных объектов | | га  -"- | -  0,30 | -  0,30 |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию | | га | 2,38 | 2,38 |
|  | в том числе: | |  |  |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | | -"- | 2,38 | 2,38 |
|  | - улицы, дороги, проезды, площади | | га | - | - |
|  | - прочие территории общего пользования | | -«- | - | - |

Чертеж планировки и межевания



План красных линий. Разбивочный чертеж.

