



Российская Федерация  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ЗЕНИТ»**

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

**Проект планировки территории и проект межевания  
территории квартала № 4 планировочного подрайона 3.2.8.  
Жилой район - "Моховая" Северного городского  
планировочного района в Петропавловск-Камчатском  
городском округе**

**Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории**

Том 1

Раздел 1



Российская Федерация  
Общество с ограниченной ответственностью  
«ЗЕНИТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

**Проект планировки территории и проект межевания  
территории квартала № 4 планировочного подрайона 3.2.8.  
Жилой район - "Моховая" Северного городского  
планировочного района в Петропавловск-Камчатском  
городском округе**

**Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории**

Том 1

Раздел 1

Заказчик: Управление архитектуры,  
градостроительства и земельных отношений  
администрации Петропавловск-Камчатского  
городского округа  
Исполнитель: ООО «ЗЕНИТ»

Генеральный директор \_\_\_\_\_ А.В. Пасынков  
Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ А.Т. Гатиятова

## Состав проекта по планировке территории

№ п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
<b>Проект планировки территории</b>		
<b>ТОМ 1</b>	Основная (утверждаемая) часть	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
Лист 1.	Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:2000
<b>ТОМ 2</b>	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
Лист 2	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:5000
Лист 3	Схема организации движения транспорта и пешеходов (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема улично-дорожной сети	1:2000
Лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2000
Лист 5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:2000
Лист 6	Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения	1:2000
Лист 7	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	1:2000
Лист 8	Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:2000
<b>Проект межевания территории</b>		
<b>ТОМ 3</b>	Основная (утверждаемая) часть	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта межевания территории	
Раздел 2	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры; красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для муниципальных нужд; границы публичных сервитутов	1:2000
	Материалы по обоснованию	
Раздел 3	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования	1:2000

территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия	
--	--

### **Справка главного инженера проекта**

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Генеральным планом Петропавловск-Камчатского городского округа, Правилами землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа, действующими техническими регламентами, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, а также техническим заданием. Технические решения и мероприятия, принятые в документации, соответствуют требованиям экологических санитарно-гигиенических, пожарных норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Гатиятова А. Т.

## Оглавление

Введение.....	6
Параметры планируемого строительства .....	9
Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), 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. Для зон планируемого размещения объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения. ....	9
I. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки.....	9
II. Характеристика 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 .....	17
Приложения .....	20

## Введение

Подготовка проекта планировки и проекта межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проекта планировки и проекта межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Основными задачами разработки проекта являются: определение и установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов; проверка, фиксация и корректировка (при необходимости) местоположения, границ, площадей и вида разрешенного использования ранее образованных, образуемых и изменяемых земельных участков; определение необходимости установления публичных сервитутов и границ ограничений использования земельных участков и объектов недвижимости; выявление и формирование земельных участков в сложившейся застройке для создания новых объектов недвижимости; обеспечение кадастрового учета и государственной регистрации прав на сформированные земельные участки; установление границ и требований планировочного устройства земельных участков, с учетом возможности размещения на их территории важнейших элементов обеспечения нормальной жизнедеятельности: проходов и проездов, участков для объектов инженерной инфраструктуры и пр.; установление градостроительного регулирования: красные линии и линии регулирования застройки, что не даст возможности хаотично застраивать территорию города, позволит закрепить, проанализировать и совершенствовать исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети, наиболее оптимально предусматривать коридоры для прохождения различных инженерных коммуникаций; установление (корректировка) охранных зон линейных объектов и узловых объектов инженерной инфраструктуры; обеспечение необходимых требований по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях сложившейся территориально-планировочной системы города при формировании границ земельных участков; обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

При разработке проекта планировки территории использованы следующие нормативные документы:

1. Федеральный Закон Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный Закон Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ред. от 31.12.2017).

7. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
8. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ (ред. от 23.06.2016) «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
9. Постановление Правительства РФ от 12.04.2012 № 289 (ред. от 15.12.2016) «О федеральной государственной информационной системе территориального планирования».
10. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории и о внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20».
11. РДС 30-201-98 Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, принятый Постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 № 18-30.
12. «ГКИНП-02-033-82. Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500» (утв. ГУГК СССР 05.10.1979).
13. Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793».
14. Приказ Минэкономразвития России от 11.02.2014 № 55 «О внесении изменений в требования к проекту межевания земельных участков, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 3 августа 2011 г. № 388.
15. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр, введен в действие с 01.07.2017г.
16. СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96, утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1033/пр, введен в действие с 01.07.2017 г.
17. СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований» (утв. приказом МЧС РФ от 29.10.2001 № 471 ДСП).
18. Закон Камчатского края от 14.10.2012 № 160 «О регулировании отдельных вопросов градостроительной деятельности в Камчатском крае».
19. Решение Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 25.12.2019 г. № 218-нд «О внесении изменений в генеральный план Петропавловск-Камчатского городского округа, утвержденный Решением городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 23.12.2009 № 697-р».

20. Решение Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 12.10.2010 № 294-нд «О правилах землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа».

21. Постановление Администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 06.03.2017 г. № 436 «О принятии решения о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 4 планировочного подрайона 3.2.8. Жилой район – «Моховая» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе».

22. Действующие технические регламенты, СП, СНиП, СанПиН.

23. Решение Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа Камчатского края от 23.03.2018 № 40-нд "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Петропавловск-Камчатского городского округа".

## Параметры планируемого строительства

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), 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. Для зон планируемого размещения объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

### I. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки

Граница проекта планировки территории расположена в г. Петропавловск-Камчатский, квартал № 4 планировочного подрайона 3.2.8. Жилой район - "Моховая". Площадь в границах проекта планировки территории составляет 33,5 га.

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа на проектируемой территории предусмотрены следующие виды территориальных зон:

- (Ж4) - зона смешанной жилой застройки;
- (Ж2) – зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- (К2) - зона размещения коммунальных предприятий (котельные, ТЭЦ, водозаборы, очистные сооружения);
- (П2) - зона размещения предприятий III-IV класса вредности и не имеющих классов вредности;
- (Р2) – зона городских парков, бульваров, скверов и набережных;
- (С6) – зона размещения режимных объектов ограниченного доступа.

#### Ж – 4 Зона смешанной жилой застройки

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с размещением: индивидуальных, малоэтажных, блокированных, жилых домов с земельными участками, многоквартирных жилых домов 4 и более этажей. Минимальный размер земельного участка – 8 м, максимальный размер земельного участка – 71 м. Максимальный процент жилой застройки в границах земельного участка – 40 % без учета объектов подсобного хозяйства, объектов вспомогательных видов разрешенного использования.

Минимальные отступы от границ земельного участка: 3-5 м для отдельно

стоящих жилых домов с участками, 5 м для блокированных жилых домов и для домов квартирного типа 4 и более этажей.

В этой зоне могут действовать предприятия местного значения на первых этажах жилых зданий. Торговые и обслуживающие предприятия местного значения должны отвечать нормативным требованиям организации подъездов, загрузки, автостоянок.

*Основные виды разрешенного использования:*

- жилой дом (одноквартирный; двухквартирный; блокированный; многоквартирный);
- здание смешанного использования: с жилыми помещениями и помещениями делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения (при условии конструктивного разделения жилого и иного использования с устройством отдельных входов и обеспечением нормативных требований к организации подъездов, загрузки, автостоянок);
- объект торгового назначения, в том числе магазин не более 150 кв.м.;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объект (учреждение) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- объект (учреждение, предприятие) социального обслуживания населения, в том числе социально-реабилитационный центр;
- объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики; аптека, женская консультация; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи);
- объект образования, в том числе объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования, объект дополнительного образования, объект профессионального образования;
- объект бытового обслуживания, в том числе банно-оздоровительный комплекс, баня, видеостудия, общественный туалет, отделение связи, парикмахерская, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная самообслуживания, приёмный пункт прачечной/химчистки, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия;
- объект общественного питания - в том числе бар, закусочная, столовая;
- спортивный объект, в том числе бассейн, спортклуб, спортзал, фитнес-центр;
- объект охраны порядка;
- крытая автостоянка (встроено-пристроенная, наземная, подземная), открытая автостоянка;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объект культурного назначения, в том числе библиотека, видеосалон, выставочный зал, дом творчества, зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения, кинотеатр, концертный зал, музей, центр досуга.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- зеленые насаждения (в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей);
- автостоянка (гараж) в пределах личного земельного участка;

- объект, необходимый для производства строительного-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства);

- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;

- овощехранилище;

- объект/сооружение для индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

- хозяйственная постройка (баня; надворный туалет; оранжерея; сооружение для содержания мелких домашних животных и птицы; теплица);

- 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);

- площадки для установки мусорных контейнеров;

- спортивные, детские площадки;

- аллеи, скверы.

*Условно разрешенные виды использования:*

- административное здание;

- банк;

- гостиница;

- специализированный дом, в том числе общежитие, дом маневренного фонда, дом ночного пребывания, приют, специальный дом системы социального обслуживания населения;

- крытая многоэтажная стоянка;

- объект здравоохранения (больница; родильный дом; станция скорой помощи);

- объект информационного обслуживания, в том числе архив, интернет-кафе; информационный центр, компьютерный центр, радиостудия; телестудия;

- объект коммунального обслуживания, в том числе аварийно-диспетчерский, жилищно-эксплуатационный;

- объект обслуживания транспортных средств;

- объект общественного питания - кафе, ресторан;

- объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы;

- объект торгового назначения, в том числе магазин, рынок, торговый центр/комплекс, универсам, универсам более 150 кв.м.;

- объект, связанный с отправлением культа;

- центр обслуживания туристов.

#### К – 2 Зона размещения коммунальных предприятий, предприятий по обслуживанию транспорта

Территориальная зона выделена в целях обеспечения правовых условий

использования земельных участков и объектов капитального строительства для размещения объектов коммунального хозяйства, для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений, очистных сооружений и размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных с эксплуатацией вышеперечисленных объектов. В данную зону включены предприятия по транспортному и инженерному обслуживанию, а также «легкое» производство, станции техобслуживания и прочие производственные коммерческие услуги. Зона не используется для размещения промышленности.

Минимальная площадь земельного участка – 400 м<sup>2</sup>. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

*Основные виды разрешенного использования:*

- станции аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции;
- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- здания котельных;
- здания и сооружения ТЭЦ;
- очистные сооружения;
- административное здание организаций коммунального назначения;
- база для хранения продукции и материалов, в том числе жилищно-эксплуатационной службы;
- объект логистической деятельности;
- объект обслуживания автомобилей, в том числе автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская, станция техобслуживания, шиномонтаж, моечный пункт автотранспорта;
- объект хранения горюче-смазочных материалов;
- объект по оказанию услуг населению, в том числе по производству и предоставлению материалов, товаров, изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов, изделия художественного литья, столярные изделия);
- объект транспорта, в том числе автобаза, автопарк, объект хранения транспорта: автобусов, грузовых и легковых автомобилей, морской вокзал (морской порт), объект технологического назначения морского вокзала, таксопарк.
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объект таможни;
- объект складского назначения различного профиля;
- площадки массового размещения металлических гаражей;
- крытая многоэтажная автостоянка, для размещения которой требуется отдельный участок;
- коммунальные предприятия.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- зеленые насаждения, в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и

прохождения инженерных сетей;

- крытая автостоянка, в том числе встроено-пристроенная, наземная, подземная, открытая автостоянка;

- объект, необходимый для производства строительного-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства);

- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;

- объекты и сооружения, связанные с ведением землеустроительных и других работ;

- общественный туалет;- 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.

*Условно разрешенные виды использования:*

- объект бытового обслуживания, в том числе банно-оздоровительный комплекс, баня, видеостудия, общественный туалет, отделение связи, парикмахерская, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия, химчистка;

- объект здравоохранения, в том числе аптека, пункт оказания первой медицинской помощи, станция скорой помощи;

- объект охраны порядка;

- объект пожарной охраны;

- объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы;

- объекты технологического назначения транспортного узла;

- объект торгового назначения (выставка товаров, магазин, рынок, торговый центр);

- объект общественного питания, в том числе столовые, кафе, закусочные, бары;

- центр обслуживания туристов;

- зал (клуб) многоцелевого и специализированного назначения;

- мусороперегрузочная станция, сооружение для временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;

- объект ветеринарии, в том числе приемный пункт, ветеринарная лечебница, лаборатория;

- объект культурного назначения, в том числе библиотека, видеосалон, выставочный зал, дискотека, танцзал, универсальный развлекательный комплекс, центр досуга;

- объект профессионального образования;

- объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи;

- объект, связанный с отправлением культа;

- режимный объект;

- технологический объект обеспечения образовательной деятельности, в том

числе лабораторный, научно-лабораторный, учебный корпус, учебно-производственная мастерская.

### П – 2 Зона размещения предприятий III-IV класса вредности

Территориальная зона предназначена для промышленности III-IV классов вредности, являющейся источником шума, движения транспорта и загрязнения окружающей среды. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 100-300 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов капитального строительства в зоне возможно только при условии соблюдения санитарных правил.

К выбору условно разрешенного вида использования в данной зоне предъявляется дополнительное требование по исключению создания препятствий для развития и технологического функционирования объектов, отнесенных к основным и вспомогательным видам разрешенного использования.

Минимальная площадь земельного участка – 400 м<sup>2</sup>. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

#### *Основные виды разрешенного использования:*

- административное здание;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объект для конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности;
- объект складского назначения различного профиля;
- объект обслуживания автомобилей, в том числе автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская, автомойка;
- объект торгового назначения, в том числе магазин оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров, в том числе собственного производства предприятий;
- объект транспорта, в том числе крытая автостоянка для хранения общественного или индивидуального транспорта;
- объект транспорта, в том числе автобаза, автопарк, автостанция, таксопарк, трамвайный парк, троллейбусный парк;
- объект пожарной охраны;
- объект охраны порядка;
- объект технологического назначения предприятия/производства, в том числе сооружение для дежурного аварийного персонала, охраны предприятия, для пребывания работающих по вахтовому методу;
- промышленный объект III-IV класса вредности.

#### *Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- зеленые насаждения, в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей;
- крытая автостоянка, в том числе встроено-пристроенная, наземная, подземная, открытая автостоянка;

- объект, необходимый для производства строительного-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства);

- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;

- общественный туалет;

- 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).

*Условно разрешенные виды использования:*

- гостиница;

- зал/клуб многоцелевого и специализированного назначения;

- кемпинг, мотель;

- объект бытового обслуживания (баня; прачечная);

- объект ветеринарии, в том числе приемный пункт, ветеринарная лечебница, лаборатория;

- объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы;

- объект здравоохранения, в том числе аптека, поликлиника, пункт оказания первой медицинской помощи, станция скорой помощи;

- объект общественного питания, в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая;

- объект переработки отходов, мусороперегрузочная станция, сооружение для временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;

- объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи;

- режимный объект;

- спортивный объект закрытого типа.

## Р – 2 Зона городских парков, бульваров, скверов, набережных

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения на обустроенных открытых пространствах.

Минимальная площадь земельного участка – 5000 м<sup>2</sup>. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10 %.

*Основные виды разрешенного использования:*

- зеленые насаждения (в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей);

- парк, в том числе досуговый, мемориальный, отдыха, специализированный (тематический), спортивный;

- питомник;
- бульвар;
- сквер;
- набережная;
- танцевальные площадки;
- спортивные и игровые площадки;
- аттракционы;
- летние театры, открытые кинотеатры, концертные площадки (эстрада), кафе;
- спасательная станция;
- спортивный объект;
- элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, игровая площадка, 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).

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- объект, необходимый для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства);
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- кассы;
- административные здания;
- пункты проката.

*Условно разрешенные виды использования:*

- зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения;
- объект охраны порядка;
- объект общественного питания (бар; кафе, ресторан);
- объект торгового назначения, в том числе киоск, магазин, павильон;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объект, связанный с отправлением культа;
- объект здравоохранения (пункт оказания первой медицинской помощи);
- объект бытового обслуживания (общественный туалет);
- площадка для выгула собак (при большой площади парковой зоны).

С – 6 Зона размещения режимных объектов ограниченного доступа

Зоны особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

*Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- объекты специального использования (режим использования территории)

определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- жилые дома/общежития, для персонала и контингента.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- объект, необходимый для производства строительного-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства);
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, хозяйственная площадка (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей);
- профессиональные объекты.

## **II. Характеристика 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**

Генеральным планом Петропавловск-Камчатского городского округа размещение объектов федерального, регионального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

На проектируемой территории предлагается строительство четырех 9-этажных и шести 5-этажных многоквартирных жилых дома.

Таблица №1

### *Характеристика объектов капитального строительства*

№ объекта	Наименование объекта капитального строительства	Этажность	Площадь застройки, кв. м.	Количество квартир	Общая жилая площадь, кв. м.
1	Многokвартирный жилой дом	9	454,00	45	2 572,43
2	Многokвартирный жилой дом	9	454,00	45	2 572,43
3	Многokвартирный жилой дом	9	454,00	45	2 572,43
4	Многokвартирный жилой дом	9	454,00	45	2 572,43
5	Многokвартирный жилой дом	5	454,00	15	1 191,75
6	Многokвартирный жилой дом	5	454,00	15	1 191,75
7	Многokвартирный жилой дом	5	454,00	15	1 191,75

	дом				
8	Многokвартирный жилой дом	5	454,00	15	1 191,75
9	Многokвартирный жилой дом	5	454,00	15	1 191,75
10	Многokвартирный жилой дом	5	454,00	15	1 191,75
<b>Всего</b>					<b>17 440,22</b>

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного, общественно-делового и иного назначения.

#### *Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры*

Проектом планировки территории предусматривается сохранение существующих объектов коммунальной инфраструктуры:

- высоковольтные линии электропередачи;
- низковольтные линии электропередачи
- сети водоснабжения;
- сети канализации;
- кабель связи.

#### *Характеристика объектов транспортной инфраструктуры*

Принципиальная конфигурация улиц и проездов принята в увязке с существующим рельефом и с существующей улично-дорожной сетью согласно Генеральному плану Петропавловск- Камчатскому городскому округу.

Транспортная связь внутри микрорайона ко всем многоквартирным жилым домам предусматривается по улицам категории "улица в жилой застройке: основная", шириной в красных линиях 15 м, с капитальным типом покрытия с организацией разворотных площадок на тупиковых проездах и устройством гостевых автомобильных парковок. Для обеспечения пешеходного движения по территории предусмотрены тротуары шириной по 1,5 м и 2,25 м (по магистральным улицам).

Проектом предлагается ряд планировочных решений по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения:

- пешеходные дорожки и тротуары - не менее 2 м;
- пешеходные дорожки, тротуары и пандусы, которыми пользуются инвалиды на креслах-колясках - с твердым покрытием, не скользящие при намокании;
- в местах перехода через улицы высота бортовых камней не более 0,04 м;
- на открытых стоянках автомобилей выделяется не менее 10% мест для автомобилей инвалидов, располагающихся вблизи общественных зданий и жилых домов в которых проживают инвалиды. Места стоянок обозначаются отличительными и предупреждающими знаками;
- для людей с полной потерей зрения предусматривается предупреждающая информация о приближении препятствия изменением фактуры поверхностного слоя покрытия дорожек и тротуаров. Рельефными полосами, защитными ограждениями и соответствующими звуковыми сигналами.

Расчет минимального необходимого количества машино-мест для временного хранения автомобилей.

Уровень автомобилизации (на 2020 г) 500 легковых автомобилей на 1 000 чел.

Число машин для проектируемых домов:

620 чел. \* 500 л.а. / 1 000 чел. = 310 легковых автомобилей.

Общая обеспеченность открытыми автостоянками для временного хранения автомобилей - 70 % расчетного количества легковых автомобилей, принадлежащих гражданам. В том числе в пределах жилых районов – 25 % .

$310 \text{ л. а.} * 70 \% * 25 \% = 54 \text{ машино-места.}$

В проекте предусмотрено размещение 56 машино-мест.

### *Характеристика объектов социальной инфраструктуры*

#### Детское дошкольное учреждение:

Расчет необходимого количества мест на 1 000 жителей в детских дошкольных учреждениях произведен согласно нормативам градостроительного проектирования Петропавловск-Камчатского городского округа. Рекомендуемая обеспеченность дошкольными образовательными организациями в среднем при охвате 85 % - 54 места на 1 000 чел.

$1\ 959 \text{ чел.} * 54 / 1\ 000 \text{ чел.} = 106 \text{ мест.}$

Так как, за границами проекта планировки территории в радиусе пешеходной доступности не более 300 м имеется существующий детский сад № 3 комбинированного вида «Жемчужинка» на 224 места по адресу: ул. Маршала Блюхера, 37/1, а также строящийся детский сад на 176 мест, в проекте не предусмотрено выделение участка под детское дошкольное учреждение.

Таблица № 2

### Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
<b>1.</b>	<b>Территория</b>		
	Площадь территории в границах проекта планировки территории (в соответствии с Постановлением администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 06.03.2017 г. № 436)	га	33,49
	Площадь территории в красных линиях, в том числе:	га	27,07
1.1.	Зона жилой застройки	га	28,01
1.2.	Зона размещения объектов спортивно-досугового и учебно-тренировочного назначения	га	3,05
1.3.	Зона рекреации	га	3,88
1.4.	Зона коммунальной инфраструктуры	га	0,62
1.5.	Зона транспортной инфраструктуры	га	6,42
<b>2.</b>	<b>Население</b>		
2.1.	Численность населения	человек	1 339
2.2.	Плотность населения	чел/га	40
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>		
3.1.	Общая площадь застройки	м <sup>2</sup> общей площади квартир	45 400,00
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	5
3.3.	Новое жилищное строительство	м <sup>2</sup> общей площади квартир	17 440,22

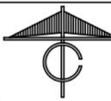
# Приложения

Каталог координат поворотных точек красных линий  
(Система координат МСК-41)

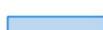
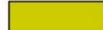
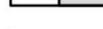
№ точки	X	Y
1	565008.04	1407785.38
2	565224.90	1407821.83
3	565225.77	1407821.00
4	565221.66	1407786.02
5	565220.34	1407737.07
6	565199.15	1407737.52
7	564999.63	1407710.37
8	565006.95	1407784.22
9	565218.57	1407721.65
10	565217.36	1407711.22
11	565210.32	1407676.10
12	565181.30	1407675.68
13	564996.37	1407644.17
14	564995.84	1407651.44
15	564998.10	1407694.96
16	565199.94	1407722.51
17	565207.20	1407659.98
18	565205.48	1407628.52
19	565200.83	1407599.90
20	565200.27	1407532.73
21	565178.21	1407534.44
22	565156.80	1407528.83
23	565042.12	1407452.45
24	565031.68	1407450.34
25	565021.29	1407452.64
26	565004.83	1407490.25
27	564997.88	1407549.15
28	564998.56	1407595.30
29	564997.12	1407630.61
30	565182.51	1407660.69
31	565168.47	1407316.88
32	565183.84	1407399.48
33	565196.48	1407436.69
34	565209.63	1407481.73
35	565215.41	1407530.50
36	565212.44	1407563.66
37	565215.78	1407598.35
38	565220.41	1407626.91

39	565222.16	1407658.80
40	565232.19	1407708.89
41	565235.88	1407740.87
42	565236.65	1407785.43
43	565237.63	1407801.10
44	565243.53	1407821.88
45	565244.75	1407823.17
46	565280.30	1407835.47
47	565303.81	1407852.02
48	565323.46	1407868.72
49	565324.88	1407868.62
50	565433.33	1407745.88
51	565537.35	1407841.99
52	565588.78	1407783.13
53	565611.43	1407795.38
54	565618.54	1407796.62
55	565627.86	1407792.08
56	565657.95	1407782.92
57	565668.23	1407753.33
58	565668.04	1407748.66
59	565526.75	1407853.36
60	565434.16	1407767.02
61	565336.50	1407878.48
62	565336.60	1407879.88
63	565434.02	1407962.83
64	565445,37	1407972,62
65	565553,33	1408064,69
66	565693,09	1408008,13
67	565721,91	1408001,12
68	565751,23	1408006,12
69	565781,01	1408015,12
70	565876,79	1407757,37
71	565876,79	1407746,33
72	565683.06	1407748.45
73	565683.33	1407755.57
74	565669.61	1407795.05
75	565633.37	1407806.08
76	565620.74	1407812.24
77	565606.44	1407809.73
78	565590.73	1407801.23
79	565547.45	1407853.25
80	565537.72	1407863.60

81	565537,72	1407863,60
82	565514.26	1407890.97
83	565510.58	1407895.77
84	565502.97	1407904.61
85	565488.26	1407922.30
86	565469.08	1407945.43
87	565464.31	1407950.84
88	565445.37	1407972.63
89	565526,65	1407853,48
90	565503,18	1407880,85
91	565499,50	1407885,65
92	565491,89	1407894,49
93	565477,18	1407912,18
94	565458,00	1407935,31
95	565453,23	1407940,72
96	565434,02	1407962,83



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  Граница проекта планировки и межевания территории
-  Красные линии
-  Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
-  Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (зона жилой застройки проектируемой)
-  Зона зеленых насаждений общего пользования
-  Зона социальной инфраструктуры (Школа)
-  Зона объекта коммунальной инфраструктуры (Насосная станция)
-  Зона объекта коммунальной инфраструктуры
-  Зона объектов спортивно-досугового и учебно-тренировочного назначения
-  Границы существующих земельных участков, сведения о которых соответствуют сведениям из ЕГРН
-  :1860 Кадастровые номера существующих земельных участков
- Объекты капитального строительства:
-  Здания и сооружения жилые (сохраняемые)
-  Здания и сооружения нежилые (сохраняемые)
-  Здания и сооружения жилые (проектируемые)
- Экспликация:
-  1-4 Многоквартирный жилой дом 9-ти этажей
-  5 - 10 Многоквартирный жилой дом 5-ти этажей
-  11 Котельная модульная
-  12 Трансформаторная подстанция



- Транспорт и улично-дорожная сеть:
-  Проезжая часть, тип покрытия - асфальтобетон
  -  Пешеходный тротуар, тип покрытия: асфальтобетон
  -  (A) Остановка общественного транспорта (существующая)

						<b>32Z/18</b>		
						Проект планировки территории и проект межевания территории квартала № 4 планировочного подрайона 3.2.8. Жилой район - "Моховая" Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе		
Изм	№уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>		
ГИП	Гатиятова А.Т.							
Архитектор	Гатиятова А.Т.					ППТ	8	8
Проверил	Кувшинова М.И.					Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах) М1:2000		

