



Владивосток, 690014  
Некрасовская, 36Б, офис 515.  
тел.: 202-54-36  
office@ikv-dv.ru

---

ИНН: 2540221953 ОГРН 1162536074172 ОКВЭД 74.40 ОКПО 033583372 ОКФС 16; ОКОПФ 65

## **Документация по планировке территории в селе Углекаменск Партизанского городского округа**

**Основная часть проекта планировки территории**

Том 1

Раздел 1

Владивосток  
2021



Владивосток, 690014  
Некрасовская, 36Б, офис 515.  
тел.: 202-54-36  
office@ikv-dv.ru

---

ИНН: 2540221953 ОГРН 1162536074172 ОКВЭД 74.40 ОКПО 033583372 ОКФС 16; ОКОПФ 65

## **Документация по планировке территории в селе Углекаменск Партизанского городского округа**

### **Основная часть проекта планировки территории**

Том 1

Раздел 1

Заказчик: Управление экономики и  
собственности администрации  
Партизанского городского округа  
Исполнитель: ООО «ИнжкадастрВлад-ДВ»

Директор ООО «ИнжкадастрВлад-ДВ»

Д.И. Анциферов

Владивосток  
2021

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Проект планировки территории</b>		
ТОМ 1	Основная часть	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертёж планировки территории	М 1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории сельского поселения Углекаменск Партизанского городского округа	М 1:10000
	Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000
	Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия	М 1:1000
	Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1000
	Лист 5. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории	М 1:1000
	Лист 6. Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:1000
<b>Проект межевания территории</b>		
ТОМ 3	Основная часть	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта межевания территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертёж межевания территории	М 1:1000
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	М 1:1000

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	5
Общие положения .....	5
Сведения о красных линиях .....	7
Параметры планируемого строительства .....	8
I. Характеристика современного использования территории .....	9
II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.....	10
III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения..	10
IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения.....	10
V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения.....	10
VI. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	11
VII. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	11
VIII. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	12
IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения .....	13
X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения.....	13
XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения.....	13
Положения об очередности планируемого развития территории.....	15

## ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий территории проектирования.

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Партизанского городского округа (далее МНГП);
- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";
- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84;
- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
- СП 31-110-2003 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий;

- РД 34.20.185-94 Инструкция по проектированию городских электрических сетей;

- Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года №197 "О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";

- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 25 апреля 2014 года).

Кроме того, работа опирается на ранее утвержденные документы проектного, законодательного и прогнозного характера:

- Генеральный план Партизанского городского округа (далее Ген. план);

- Правила землепользования и застройки Партизанского городского округа (далее ПЗЗ).

## Общие положения

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

## Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территории общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Таблица №1

Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий в системе координат МСК-25

Система координат-МСК 25, принятая для г. Партизанска					
№	X	Y			
1	370545.31	2260414.14	12	370127.74	2260418.13
2	370488.80	2260411.68	13	370127.84	2260416.17
3	370452.85	2260412.23	14	370125.48	2260416.17
4	370437.05	2260409.52	15	370125.29	2260418.27
5	370406.64	2260410.87	16	370125.09	2260418.29
6	370336.89	2260413.30	17	370114.63	2260418.59
7	370293.56	2260424.15	18	370101.19	2260419.75
8	370181.07	2260423.49	19	370010.30	2260420.63
9	370160.79	2260419.65	20	369987.35	2260422.07
10	370131.13	2260420.21	21	369966.01	2260422.39
11	370127.82	2260420.21	22	369949.43	2260421.73
			23	369920.95	2260421.50
			24	369920.53	2260454.76
			25	369903.19	2260455.18
			26	369902.36	2260460.23

27	369902.86	2260469.68
28	369906.97	2260474.47
29	369920.28	2260474.20
30	369925.38	2260536.31
31	370038.35	2260532.96
32	370047.36	2260533.01
33	370047.44	2260537.74
34	370080.56	2260538.22
35	370080.66	2260532.21
36	370200.71	2260529.04
37	370217.09	2260536.15
38	370248.94	2260535.23
39	370280.04	2260535.87
40	370340.45	2260527.11
41	370403.85	2260526.08

42	370461.25	2260522.37
43	370546.97	2260523.11
1	370545.31	2260414.14
44	369852.12	2260440.39
45	369861.63	2260437.59
46	369863.45	2260450.76
47	369864.74	2260460.42
48	369885.02	2260455.29
49	369899.70	2260484.53
50	369869.03	2260489.79
51	369829.36	2260496.83
52	369826.90	2260491.61

Таблица №2

Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий в  
местной системе координат принятой для города Партизанска

Система координат- местная, принятая для г. Партизанска		
№	X	Y
1	87750.54	99899.89
2	87694.00	99898.59
3	87658.07	99899.88
4	87642.21	99897.50
5	87611.84	99899.47
6	87542.15	99903.34
7	87499.05	99915.07
8	87386.57	99916.71
9	87366.22	99913.29
10	87336.58	99914.46
11	87333.27	99914.53
12	87333.14	99912.45
13	87333.20	99910.49
14	87330.85	99910.54
15	87330.70	99912.64
16	87330.50	99912.66
17	87320.05	99913.18
18	87306.63	99914.61
19	87215.78	99917.36

20	87192.87	99919.27
21	87171.54	99920.03
22	87154.95	99919.71
23	87126.47	99920.06
24	87126.73	99953.33
25	87109.41	99954.10
26	87108.68	99959.17
27	87109.37	99968.60
28	87113.58	99973.30
29	87126.88	99972.77
30	87133.25	100034.76
31	87246.13	100029.09
32	87255.14	100028.95
33	87255.31	100033.69
34	87288.44	100033.48
35	87288.41	100027.47
36	87408.38	100021.84
37	87424.90	100028.62
38	87456.72	100027.04
39	87487.83	100027.04
40	87548.05	100017.04
41	87611.41	100014.71
42	87668.72	100009.83



43	87754.44	100008.81
1	87750.54	99899.89
44	87058.04	99940.36
45	87067.49	99937.37
46	87069.58	99950.50

47	87071.07	99960.13
48	87091.24	99954.58
49	87106.52	99983.51
50	87075.96	99989.40
51	87036.44	99997.25
52	87033.88	99992.09

### **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, 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.*

#### **I. Характеристика современного использования территории**

Участок работ расположен на территории села Углекаменск Партизанского городского округа в районе улицы Калинина и улицы Советской и представляет собой застроенную территорию.

Площадь в границах проекта планировки территории составляет 9,94 га.

В соответствии с ПЗЗ, на участке проектирования расположены следующие территориальные зоны:

- Ж-2 - Зона застройки малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами.

На территории проектирования расположены многоквартирных жилых дома, административное здание, индивидуальные жилые дома и объекты гаражного назначения.

## **II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения**

Существующая жилая застройка сформирована в виде многоквартирных жилых домов малой и средней этажности, блокированного жилого дома и индивидуальных жилых домов.

Существующая численность населения составляет ориентировочно 707 человек.

Проектом предусмотрено комплексное благоустройство территории проектируемого квартала.

В зоне дворовых пространств проектом предусмотрено создание площадок различного назначения:

- для игр детей – 1087,90 м<sup>2</sup>;
- занятий физкультурой – 1425,97 м<sup>2</sup>;
- отдыха взрослого населения – 82,67 м<sup>2</sup>.

## **III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

## **IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения.

## **V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения.

**VI. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

На территории проектирования располагаются централизованные сети водопровода и хозяйственно-бытовой канализации, сети электроснабжения и теплоснабжения, кабель связи.

**VII. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

Въезд на проектируемую территорию осуществляется с ул. Калинина, ул. Приморская и ул. Советская.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов.

Транспортная связь внутри квартала ко всем жилым домам и объектам общественно-делового назначения предусматривается по проездам с капитальным типом покрытия, с устройством автостоянок.

Параметры проектируемых улиц и проездов приняты в соответствии с табл. 2.9.2 МНГП:

Улица в жилой застройке:

- расчетная скорость движения - 40 км/ч;
- ширина полосы движения – 3,0 м;
- число полос движения – 2;
- радиус закругления проезжей части улиц – 6,0 м.

Основные проезды:

- расчетная скорость движения - 20 км/ч;
- ширина полосы движения – 2,75 м;
- число полос движения – 2;
- радиус закругления проезжей части улиц – 5,0 м.

Второстепенные проезды:

- расчетная скорость движения - 20 км/ч;
- ширина полосы движения - 4,5 м;
- число полос движения – 1;
- радиус закругления проезжей части улиц – 5,0 м.

В проекте предусмотрено создание двухсторонней велодорожки шириной 2,5 м главной поселковой улицы (ул. Калинина), улиц местного значения (ул. Советская и ул. Приморская).

Запроектировано 152 машино-мест для обслуживания многоквартирной жилой застройки.

**VIII. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

**IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

**X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

**XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения**

Таблица №3

**Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории**

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Величина показателя
<b>1</b>	<b>Территория</b>		
1.1	Территория квартала в границах проектирования, в т.ч.:	га	9,94
	Зона существующего размещения объектов капитального строительства в зоне Ж-2	га	7,06

	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства в зоне Ж-2	га	0,18
1.2	Коэффициент застройки		0,10
1.3	Коэффициент плотности застройки		0,30
<b>2</b>	<b>Население</b>		
2.1	Численность населения, в т.ч.	чел.	707
2.2	Плотность населения	чел./га	72
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>		
3.1	Общая жилая площадь	м <sup>2</sup>	16815,71
<b>4</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>		
4.1	Проектируемые проезды	км	2,6
4.2	открытые парковочные места - всего машино-мест		152
4.3	Проектируемые велодорожки	км	1,0
<b>5</b>	<b>Благоустройство</b>		
5.1	Озеленение общего пользования в границах проектирования	м <sup>2</sup>	42221,63
5.2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м <sup>2</sup>	1100,81
5.3	Площадки для отдыха взрослого населения	м <sup>2</sup>	82,67
5.4	Площадки для занятий физкультурой	м <sup>2</sup>	1415

*Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции 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*

Таблица №4

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
1-я очередь	
1 этап	Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет)
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения
2-я очередь	
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию

# **ПРИЛОЖЕНИЯ**