

НП СРО «Объединение инженеров-проектировщиков»  
(НП СРО-П-037-26102009)



ООО  
**АРХСТРОЙПРОЕКТ**

Свидетельство № П.037.25.1427.11.2012

ул. Щербакова, 52 Приморский край, г. Арсеньев  
тел. 8 (42-361) 4-02-24; e-mail: arsprojekt@mail.ru

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Жилмассив в районе  
улиц Пограничная, 25 лет Арсеньеву, Партизанская  
в г. Арсеньеве**

**Часть I. Утверждаемая часть**

**МК. 0041 - 14 - ПЗУ.1**

2014 г

НП СРО «Объединение инженеров-проектировщиков»  
(НП СРО-П-037-26102009)



ООО  
**АРХСТРОЙПРОЕКТ**

Свидетельство № П.037.25.1427.11.2012

ул. Щербакова, 52 Приморский край, г. Арсеньев  
тел. 8 (42-361) 4-02-24; e-mail: arsproekt@mail.ru

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Жилмассив в районе  
улиц Пограничная, 25 лет Арсеньеву, Партизанская  
в г. Арсеньеве**

**Часть I. Утверждаемая часть**

**МК. 0041 - 14 - ПЗУ.1**

**Главный инженер  
ООО «Архстройпроект»**

**Л. И. Сладкова**

**2014 г**

## Состав проекта

**Жилмассив в районе  
улиц Пограничная, 25 лет Арсеньеву, Партизанская  
в г. Арсеньеве**

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	МК.0041-14 - ПЗУ.1	<b>Часть I . Утверждаемая часть</b> Пояснительная записка на 2-х листах	
		<b>Часть I . Утверждаемая часть</b> Чертежи планировки территории	
2	МК.0041-14 - ПЗУ.2	<b>Часть II . Материалы по обоснованию</b> Пояснительная записка на 3-х листах	
		<b>Часть II . Материалы по обоснованию</b> Материалы в графической форме	


						<b>МК. 0041 - 14 - ПЗУ</b>			
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						<b>Состав проекта</b>	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
Главн. инж.	Сладкова						ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		
Разработал	Яковлева								
Н. контр.	Валиева								

## Содержание альбома

### Часть I . Утверждаемая часть

№ тома	Наименование	Наименование	Примечание
1	МК.0041-14 - ПЗУ.ПЗ. 1	Пояснительная записка на 2-х листах	
		Графическая часть	
	МК.0041-14 - ПЗУ.1 - 1	Основной чертеж планировки территории М 1: 1000	
	МК.0041-14 - ПЗУ.1 - 2	План красных линий М 1:1000	
	МК.0041-14 - ПЗУ.1 - 3	Схема границ формируемых земельных участков М 1:500	

<b>МК. 0041 - 14 - ПЗУ.1</b>						
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Главн. инж.	Сладкова					
Разработал	Яковлева					
Н. контр.	Валиева					
Содержание альбома				Стадия	Лист	Листов
				П	1	
				ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		

## Часть I. Утверждаемая часть

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

#### Пояснительная записка.

##### 1.1 Характеристика планируемого развития территории

Согласно существующей планировочной структуре города, проектируемая территория является частью существующего жилого района на условно свободных территориях, с развитой системой социального и инженерно-технического обеспечения.

На территории площадью 5,48 га в районе улиц Пограничная, 25 лет Арсеньеву, Партизанская в г. Арсеньеве планируется размещение 33 участков под застройку жилыми индивидуальными домами по программе для многодетных семей.

Параметры жилой застройки:

процент застройки участков на территории - 48%;

количество этажей от 1 до 3-х;

площадь участков от 750 до 850 м<sup>2</sup>

численность населения - 190 чел;

плотность населения - 32 чел/га.

##### 1.2 Техничко - экономические показатели

№	Наименование	Площадь га	Примечания %
1	Количество участков - 33 шт.		
2	Проектная площадь	5,48	100
3	Земельные участки для многодетных семей	2,66	47,0
4	Улицы в границах красных линий	1,284	22,7
5	В т. ч. дорожное покрытие	0,59	
6	В т. ч. тротуарное покрытие	0,06	
7	Зеленая зона общего пользования	1,61	30,3
8	Охранная зона существующих сетей	1,742	

						Лист
						1
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

МК. 0041 - 14 - ПЗУ. ПЗ. 1

### 1.3 Межевой план

Проектом межевания (лист ПЗУ.1-3) установлены границы участков , планируемых для предоставления физическим лицам для строительства индивидуальных жилых домов . Размеры земельных участков установлены в границах застроенных территорий , с учетом фактического землепользования , градостроительных нормативов и правил , действующих на период застройки данной территории .

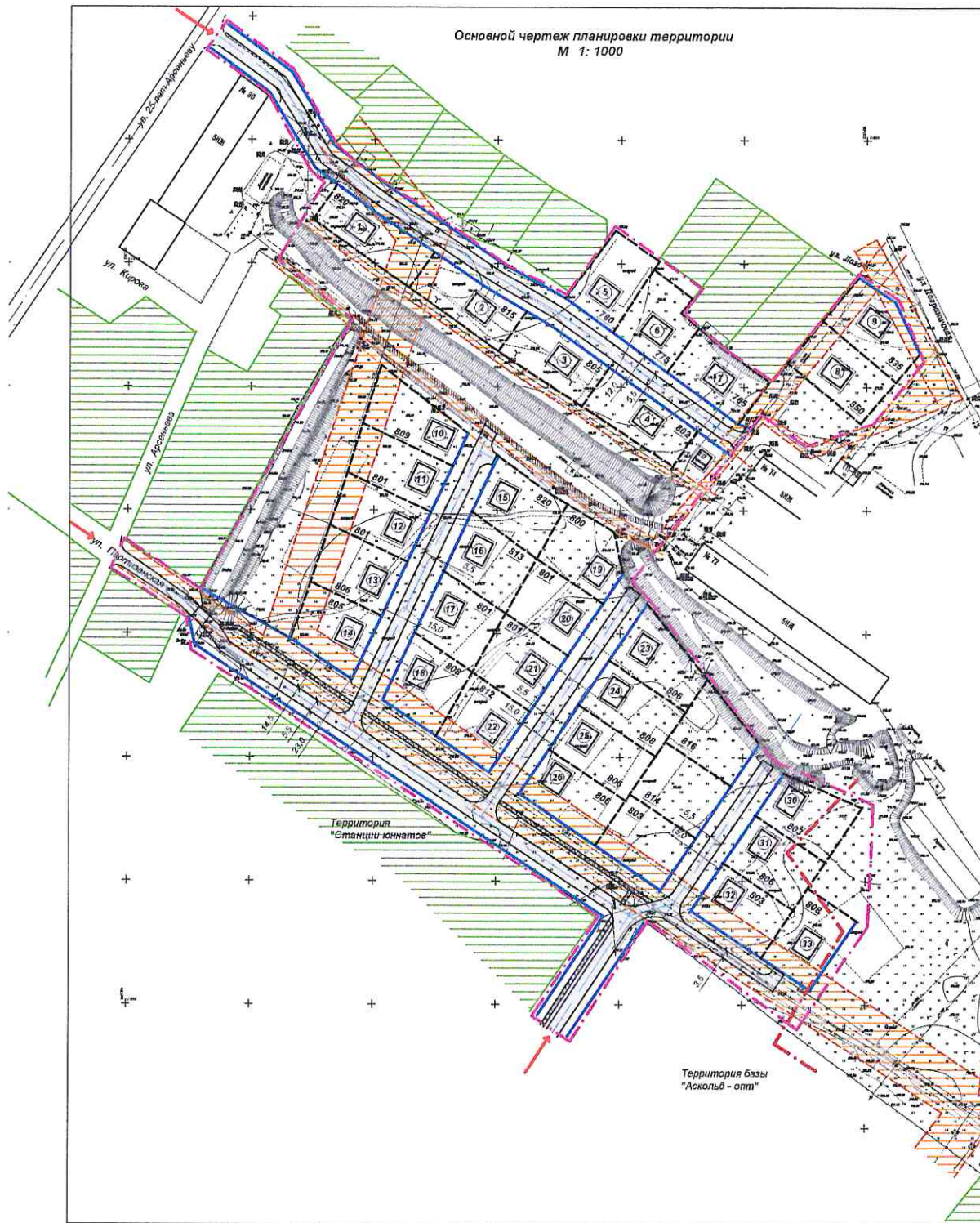


Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**МК. 0041 - 14 - ПЗУ. ПЗ. 1**

Лист  
2

Основной чертеж планировки территории  
М 1: 1000



УТВЕРЖАЮ:

Глава Арсеньевского городского округа \_\_\_\_\_ А. А. Дронин

СОГЛАСОВАНО:

Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации АГО \_\_\_\_\_ С. И. Яковлев

Технико - экономические показатели

№	Наименование	Площадь кв	Примечания %
1	Количество участков	- 33 шт.	
2	Проектная площадь	5,48	100
3	Земельные участки для многодетных семей	2,66	47,0
4	Улицы в границах красных линий	1,284	22,7
5	В т. ч. дорожное покрытие	0,53	
6	В т. ч. тротуарное покрытие	0,06	
7	Зеленая зона общего пользования	1,61	30,3
8	Охранная зона существующих сетей	1,742	

Условные обозначения

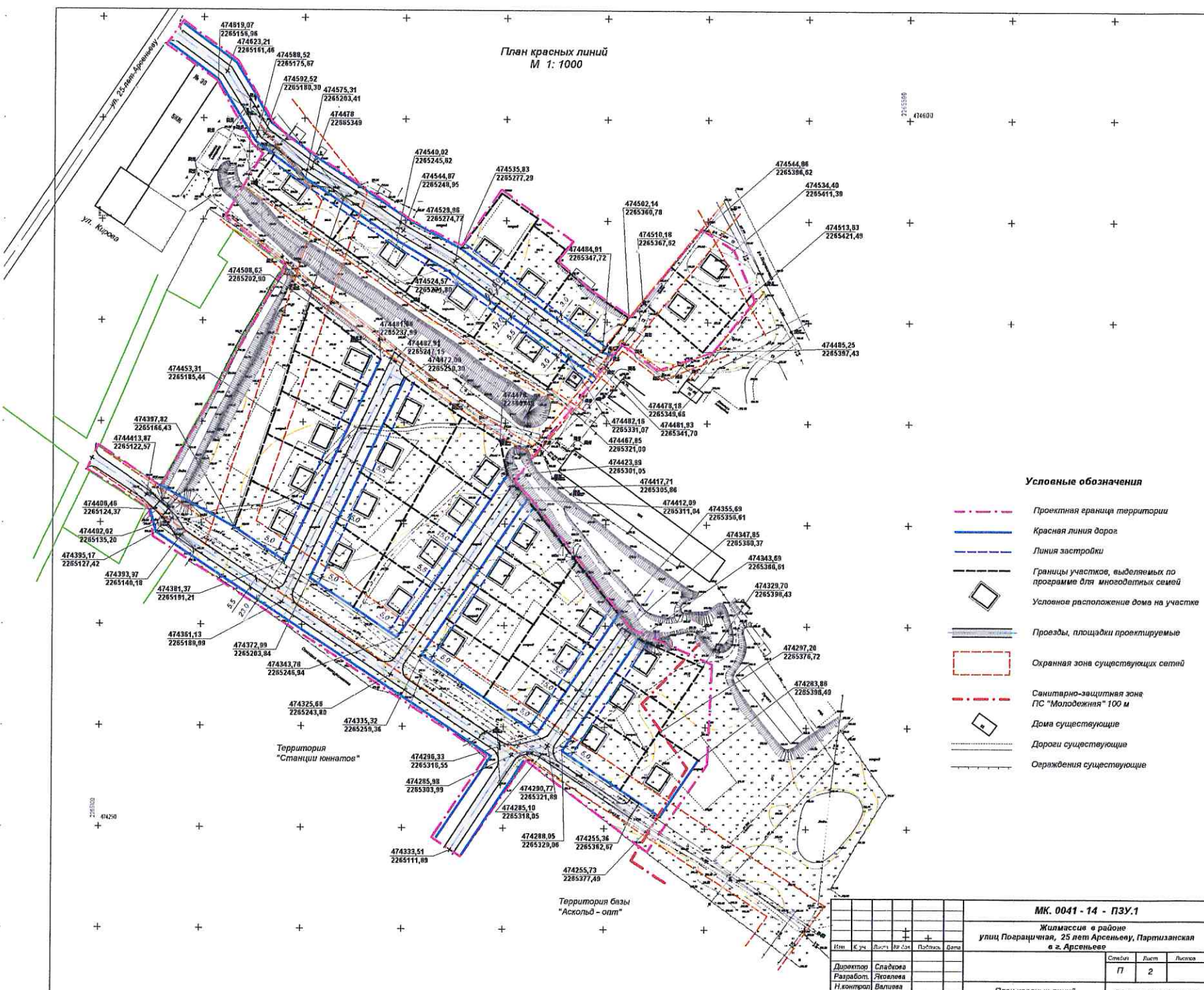
- Проектная граница территории
- Въезды на территорию
- Красная линия дорог
- Границы участков, выделяемых по программе для многодетных семей
- Условное расположение дома на участке  
Номер участка
- Площадь участка проектируемая
- Проезды, площадки проектируемые
- Тротуар проектируемый
- Тротуар реконструируемый
- Земельные участки, поставленные на кадастровый учёт
- Охранная зона существующих сетей
- Санитарно-защитная зона ПС "Молодежная" 100 м
- Дома существующие
- Дороги существующие
- Ограждения существующие

МК. 0041 - 14 - ПЗУ.1

Жилая зона в районе  
улиц Погражданская, 25 лет Арсеньеву, Партизанская  
в г. Арсеньеве

№	К.уч.	Лист	из	Листов	Полная	Дата
Главн. инж.	Сладкова					
Разработ.	Яковлева					
Основной чертеж планировки территории М 1: 1000						
ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев						

План красных линий  
М 1: 1000



Условные обозначения

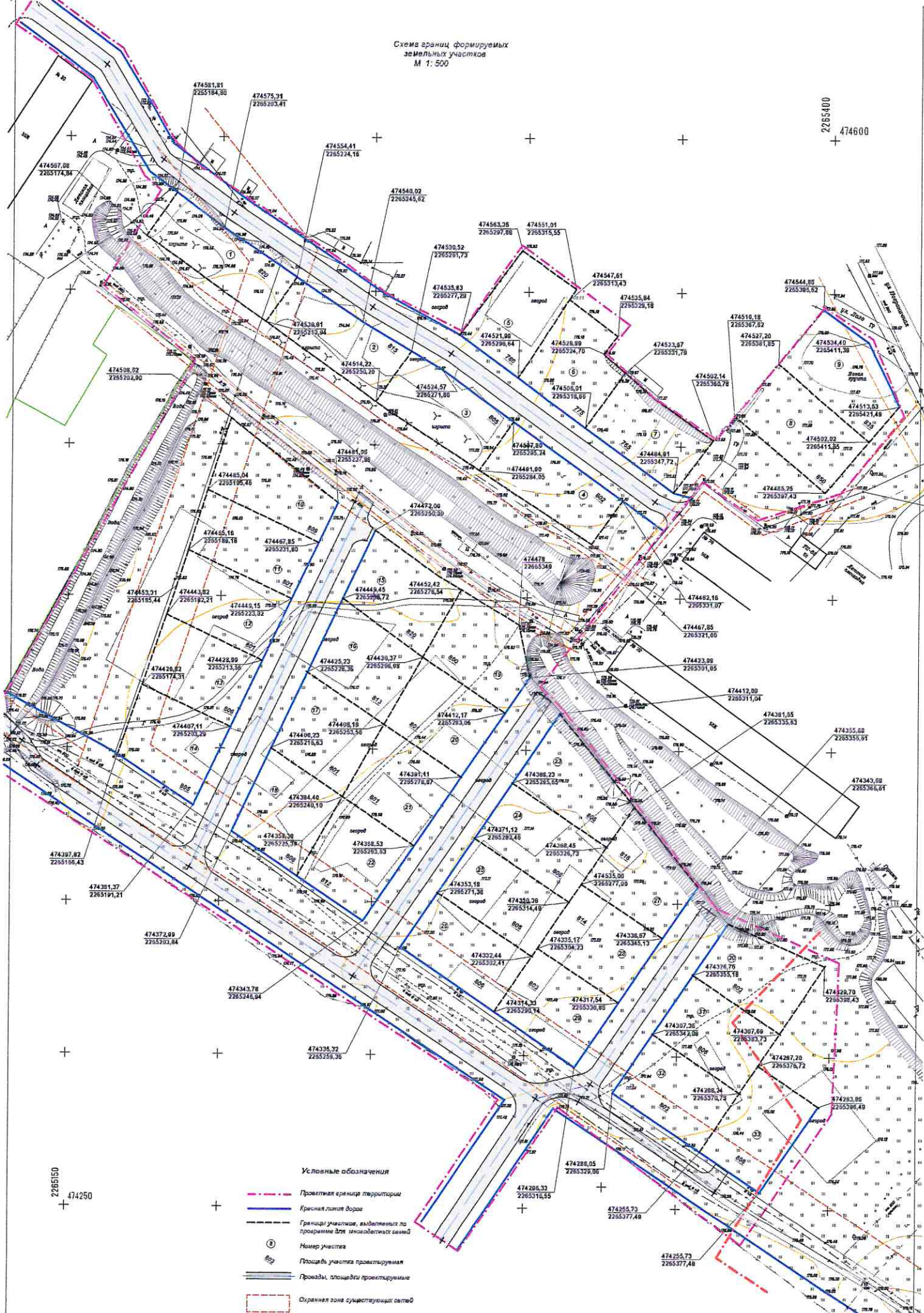
- Проектная граница территории
- Красная линия дорог
- Линия застройки
- Границы участков, выделяемых по программе для многодетных семей
- Условное расположение дома на участке
- Проезды, площадки проектируемые
- Охранная зона существующих сетей
- Санитарно-эвигитная зона ПС "Молодежная" 100 м
- Дома существующие
- Дороги существующие
- Ограждения существующие

Имя	С.уч.	В.уч.	Ир.С.уч.	П.В.уч.	Дата
Директор	Сладкова				
Разработ.	Яковлева				
Н.контроль	Валеева				

<b>МК. 0041 - 14 - ПЗУ.1</b>		
Жилмассив в районе улиц Пограничная, 25 лет Армии, Партизанская в г. Арсеньеве		
Состав	Лист	Листов
П	2	
План красных линий М 1: 1000		ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев



Схема границ формируемых земельных участков  
М 1:500



Условные обозначения

- Проведение границ территории
- Красная линия дорог
- Границы участков, выделенных по программе для многодетных семей
- ① Номер участка
- Площадь участка проектируемая
- Проезд, площади проектируемые
- Охранная зона существующих сетей
- Санитарно-охранная зона по "Молодежке" - 100 м
- Дома существующие
- Дорожки существующие
- Ограждения существующие

МК. 0041 - 14 - ГЗУ.1					
Жилищное и рабочее					
улиц Пограничная, 25 лет Армии, Партизанская					
и в. Армии					
№	И.р.	Д.р.	Л.р.	Л.р.	Л.р.
Дизайнер	Специалист	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер
Разработчик	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер
М.П.	М.П.	М.П.	М.П.	М.П.	М.П.
Схема границ формируемых				Лист	3

НП СРО «Объединение инженеров-проектировщиков»  
(НП СРО-П-037-26102009)



ООО  
**АРХСТРОЙПРОЕКТ**

Свидетельство № П.037.25.1427.11.2012

ул. Щербакова, 52 Приморский край, г. Арсеньев  
тел. 8 (42-361) 4-02-24; e-mail: arsproekt@mail.ru

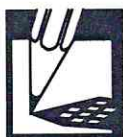
## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Жилмассив в районе  
улиц Пограничная, 25 лет Арсеньеву, Партизанская  
в г. Арсеньеве**

**Часть II . Материалы по обоснованию  
МК. 0041 - 14 - ПЗУ.2**

2014 г

НП СРО «Объединение инженеров-проектировщиков»  
(НП СРО-П-037-26102009)



ООО  
**АРХСТРОЙПРОЕКТ**

Свидетельство № П.037.25.1427.11.2012

ул. Щербакова, 52 Приморский край, г. Арсеньев  
тел. 8 (42-361) 4-02-24; e-mail: arsproekt@mail.ru

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Жилмассив в районе  
улиц Пограничная, 25 лет Арсеньеву, Партизанская  
в г. Арсеньеве**

**Часть II . Материалы по обоснованию  
МК. 0041 - 14 - ПЗУ.2**

**Главный инженер  
ООО «Архстройпроект»**

**Л. И. Сладкова**

**2014 г**

## Содержание альбома

### Часть II . Материалы по обоснованию

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
2	МК.0041-14 - ПЗУ.ПЗ-2	Пояснительная записка на 3-х листах	
		<b>Графическая часть</b>	
	МК.0041-14 - ПЗУ.2 - 1	Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:1000	
	МК.0041-14 - ПЗУ.2 - 2	Фрагмент карты градостроительного зонирования АГО	
	МК.0041-14 - ПЗУ.2 - 3	Схема использования участка в период подготовки проекта планировки территории М 1:2000	
	МК.0041-14 - ПЗУ.2 - 4	Схема улично - дорожной сети, вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000	

**МК. 0041 - 14 - ПЗУ. 2**

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Содержание альбома

Стадия	Лист	Листов
П	1	

ООО "Архстройпроект"  
г. Арсеньев

## Часть II . Материалы по обоснованию проекта планировки территории

### Пояснительная записка.

#### 2.1 Расположение элемента планировочной структуры

Территория для застройки индивидуальными жилыми домами находится в восточной части г. Арсеньева, Приморского края, внутри существующего жилого района.

Площадка ограничена :

с севера - участками с индивидуальными жилыми домами по ул. Лазо и ул.

Пограничная;

с запада - оврагом;

с юга - территорией "Станции юных натуралистов " и территорией склада строительных материалов базы "Аскольд - опт";

с востока - многоквартирными 5-ти этажными жилыми домами №72, 74 по ул. Пограничной, индивидуальными гаражами, территорией ПС "Молодежная".

#### 2.2 Существующее использование территории

Рассматриваемая в проекте территория свободна от капитальных строений.

Участок расположен на заниженной территории по отношению к окружающей местности. С западной стороны и в районе жилых 5-ти этажных домов № 72 и 74 по ул. Пограничной, участок пересекают овраги, которые отводят поверхностные и грунтовые воды в существующую ливневую канализацию в районе 5-ти этажного жилого дома № 30 по ул. 25 лет Арсеньеву.

Через территорию проходят транзитные линии ВЛ - 6 кВ, ВЛ - 0,4 кВ, кабели 6 кВ, подземные сети канализации, слабых токов.

Частично территория покрыта деревьями и кустарниками, большая часть залужена. С восточной стороны, за границей территории, участок заболочен, но этот участок является санитарно - защитной зоной ПС "Молодежная".

МК. 0041 - 14 - ПЗУ. ПЗ. 2

Лист

1

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

### **2.3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами**

В соответствии с муниципальным правовым актом от 26.06.2010 года № 25-МПА "Правила землепользования и застройки Арсеньевского городского округа" территория расположена в зоне смешанной малоэтажной жилой застройки Ж 2. Площади земельных участков, выделяемых физическим лицам по программе для многодетных семей, определены заказчиком (750 - 850 м<sup>2</sup>).

Проектом планировки определены:

- границы территории в соответствии с картой градостроительного зонирования города;
- красные линии внутриквартальных дорог - шириной 15,0 м, проезд от ул. 25 лет Арсеньеву (в стесненных условиях) - шириной 12,0 м;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам - 33 участка;
- линии отступа от красных линий в целях определения допустимого размещения зданий, строений;
- границы охранных зон существующих сетей;
- граница СЗЗ ПС "Молодежная".

### **2.4 Описание организации рельефа**

Так как участок расположен на заниженной территории по отношению к прилегающей местности, покрытие проездов и дорог запроектированы на 0,5 м выше существующих отметок земли.

Инженерная защита от паводковых, поверхностных и грунтовых вод решена устройством открытых водоотводных кюветов вдоль проектируемых проездов, по уклону территории, в пониженную сторону рельефа, к существующим канавам и оврагам и далее в существующий ливневой коллектор.

### **2.5 Обоснование схем транспортных коммуникаций**

Генплан территории решен в увязке с существующим рельефом - оврагами и водоотводными канавами; с существующими улицами Партизанской, Пограничной, Лазо, 25 лет Арсеньева; транзитными линиями электропередач ВЛ 6 кВ, ВЛ 0,4 кВ, сетью канализации и кабелем связи.

**МК. 0041 - 14 - ПЗУ. ПЗ. 2**

Лист

2

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

Въезды на территорию запроектированы с разных сторон .

С запада запроектировано два заезда :

1й - сквозной проезд от ул. 25 лет Арсеньеву до проезда у домов № 72 и 74 (по ул. Пограничной). Данный проезд организован как расширение и продолжение тупикового переулка к существующей индивидуальной жилой застройке ;  
2й - как продолжение улицы Партизанской (вдоль ВЛ и кабелей 6 кВ), от которого ответвляются три тупиковых проезда к проектируемой жилой застройке .

С юга возможен заезд между территориями "Станции юных натуралистов " и складом строительных материалов .

Структура уличной сети обеспечивает удобную транспортную связь с центральными районами города и соседними селительными территориями , обеспечивая беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий аварий .

#### **2.6 Определение параметров планируемого строительства системы инженерно - технического обеспечения**

Проектируемая территория является частью существующего жилого района , где существуют сети водоснабжения , канализации и электроснабжения .

Электроснабжение предусматривается от существующей ТП - 63 и от проектируемой КТПН .

Для присоединения к централизованным сетям водоснабжения и канализации проектом предусмотрены условия рационального прохождения трасс инженерных сетей в границах красных линий дорог и проездов , для подключения каждого жилого дома к инженерно - техническому обеспечению .

#### **2.6 Описание и обоснование положений, касающихся проведения мероприятий по обеспечению пожарной безопасности**

Строительство объектов на проектируемой территории должно проводиться в соответствии с противопожарными требованиями СНиП 2.7.01-89\*.

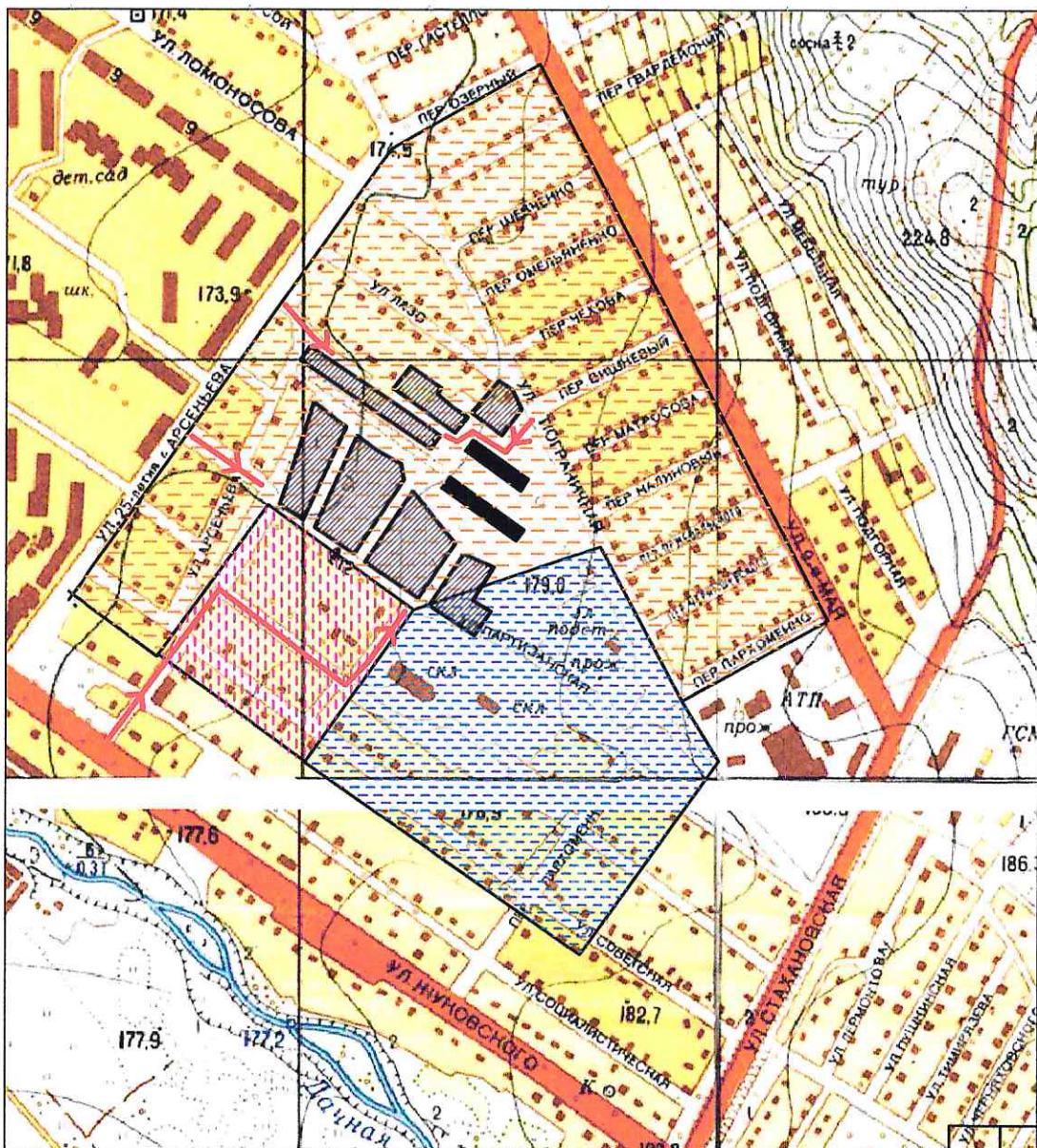
При проектировании дорог предусмотрены площадки для разворота и проезда пожарных машин . Пожарные гидранты необходимо устанавливать через 100 - 150 метров .

**МК. 0041 - 14 - ПЗУ. ПЗ. 2**




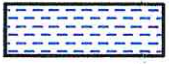

Лист

3

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------



**Условные обозначения**

-  - Проектируемая застройка индивидуальными жилыми домами для многодетных семей
-  - Зоны Ж2 - смешанной малоэтажной жилой застройки
-  - Зона ЦС5 - объектов капитального строительства местного значения школы, детского сада
-  - Зона Т1 - объектов инженерно-технического обеспечения
-  - Подъезды к проектируемой жилой застройке

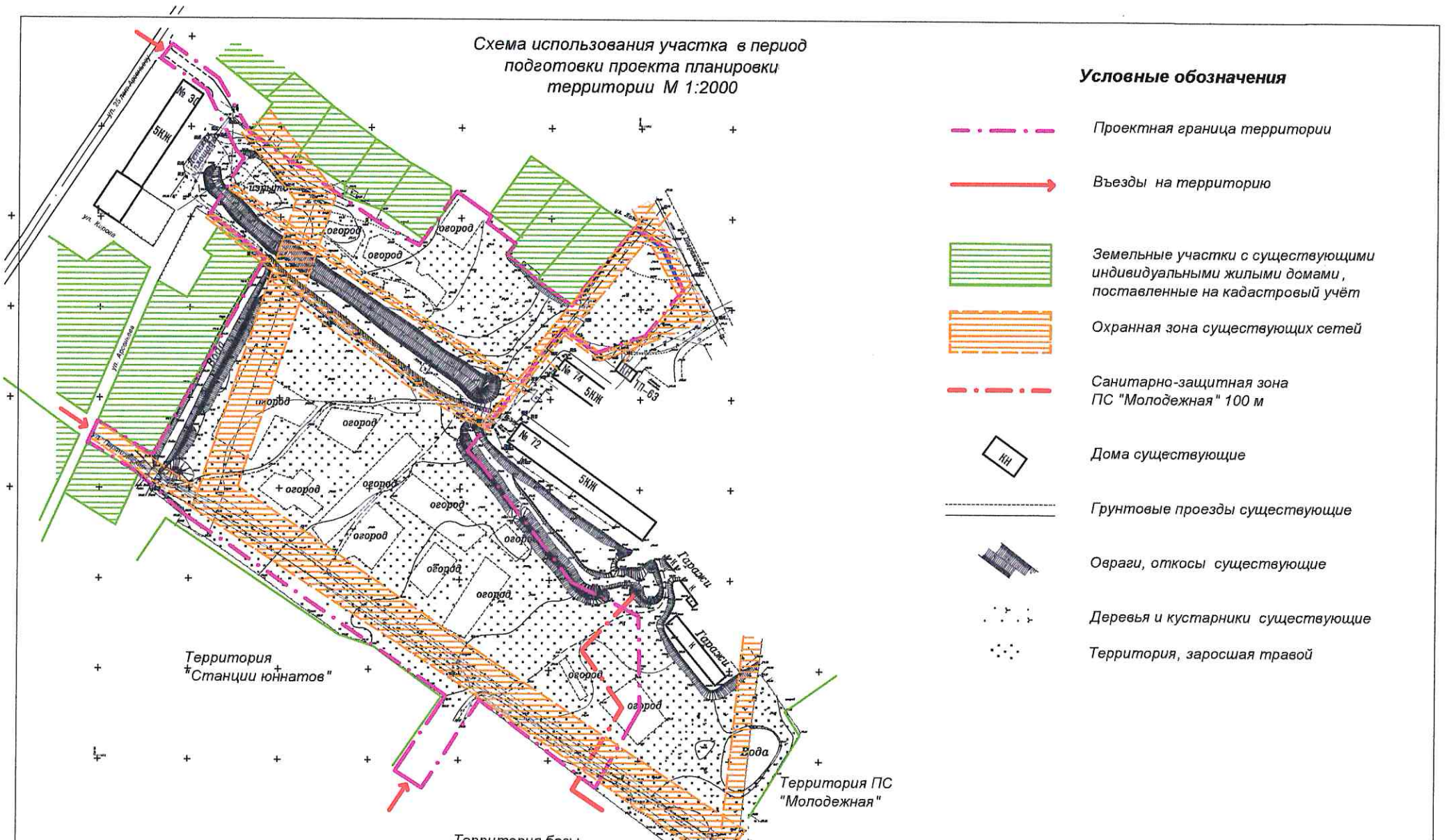
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Главн. инж.	Сладкова				
Разработ.	Яковлева				







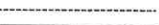



<b>МК. 0041 - 14 - ПЗУ. 2</b>		
<b>Жилмассив в районе улиц Пограничная, 25 лет Арсеньеву, Партизанская в г. Арсеньеве</b>		
Стадия	Лист	Листов
П	1	4
Схема расположения элемента планировочной структуры М 1 : 10000		ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев



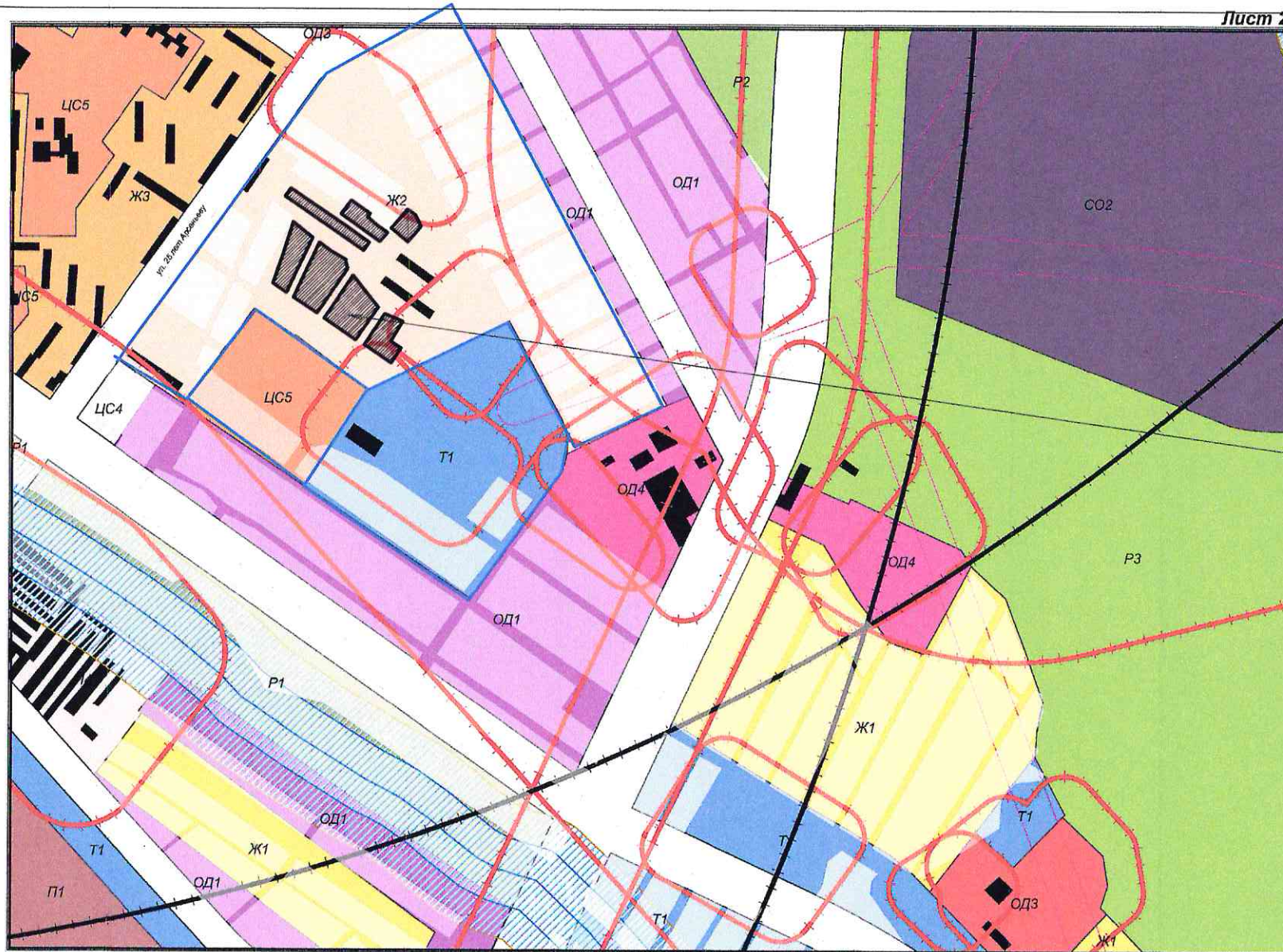
Схема использования участка в период  
подготовки проекта планировки  
территории М 1:2000

Условные обозначения



-  Проектная граница территории
-  Въезды на территорию
-  Земельные участки с существующими индивидуальными жилыми домами, поставленные на кадастровый учёт
-  Охранная зона существующих сетей
-  Санитарно-защитная зона ПС "Молодежная" 100 м
-  Дома существующие
-  Грунтовые проезды существующие
-  Овраги, откосы существующие
-  Деревья и кустарники существующие
-  Территория, заросшая травой

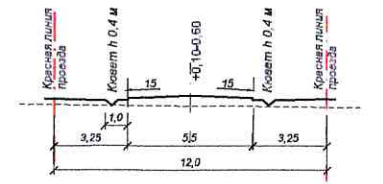
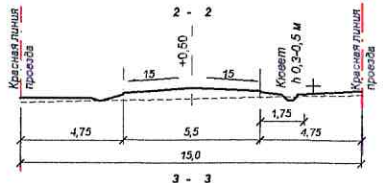
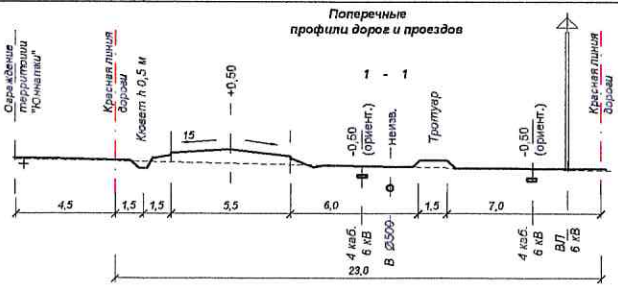
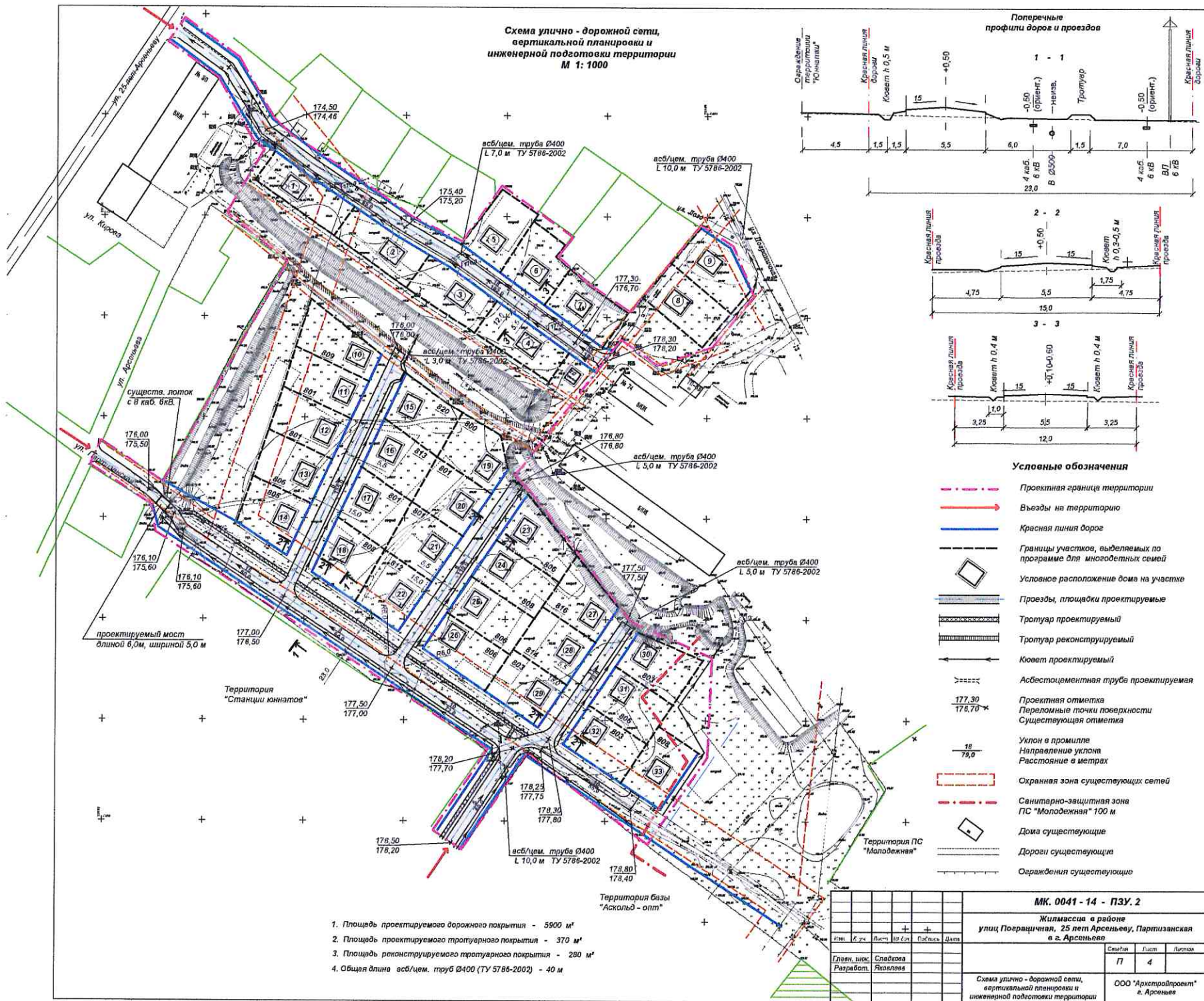
						<b>МК. 0041 - 14 - ПЗУ. 2</b>		
						Жилмассив в районе улиц Пограничная, 25 лет Арсеньеву, Партизанская в г. Арсеньеве		
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	3	
Главн. инж. Разработ.						ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		
						Схема использования участка в период подготовки проекта планировки территории М 1:2000		



- Проектируемая застройка индивидуальными жилыми домами для многодетных семей

						<b>МК. 0041 - 14 - ПЗУ. 2</b>		
						<b>Жилмассив в районе улиц Пограничная, 25 лет Арсеньеву, Партизанская в г. Арсеньеве</b>		
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Главн. инж.		Сладкова				П	2	
Разработ.		Яковлева						
						Фрагмент карты градостроительного зонирования АГО		
						ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		

**Схема улично - дорожной сети,  
вертикальной планировки и  
инженерной подготовки территории  
М 1: 1000**



**Условные обозначения**

- - - - - Проектная граница территории
- Въезды на территорию
- Красная линия дорог
- Границы участков, выделяемых по программе для многолетних семей
- Условное расположение дома на участке
- Проезды, площадки проектируемые
- Тротуар проектируемый
- Тротуар реконструируемый
- Кювет проектируемый
- Асбестоцементная труба проектируемая
- + Проектная отметка
- x Переломные точки поверхности
- + Существующая отметка
- 18 Уклон в промилле
- 79,0 Направление уклона
- Расстояние в метрах
- Охранная зона существующих сетей
- Санитарно-защитная зона ПС "Молодежная" 100 м
- Дома существующие
- Дороги существующие
- Ограждения существующие

1. Площадь проектируемого дорожного покрытия - 5900 м<sup>2</sup>
2. Площадь проектируемого тротуарного покрытия - 370 м<sup>2</sup>
3. Площадь реконструируемого тротуарного покрытия - 280 м<sup>2</sup>
4. Общая длина асб/цем. труб Ø400 (ТУ 5786-2002) - 40 м

Изм.	К.уч.	Лист	из	Сов.	Полная	Дата
Главн. инж.	С.Яковлева					
Разработ.	Яковлева					

**МК. 0041 - 14 - ПЗУ. 2**

Жилмассив в районе  
улиц Погражданская, 25 лет Арсеньеву, Партизанская  
в г. Арсеньеве

Станция	Лист	Листов
П	4	

Схема улично - дорожной сети,  
вертикальной планировки и  
инженерной подготовки территории

ООО "Архстройпроект"  
г. Арсеньев