

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КАМУРУ»

Ассоциация «Объединение проектировщиков «ПроектСити»

СРО-П-180-06022013

Регистрационный № П-180-002700017571-2078

Дата регистрации 26.09.2023 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 27:17:0301702:371, РАСПОЛОЖЕННОГО
В С. МАТВЕЕВКА, ХАБАРОВСКОГО РАЙОНА,
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

Генеральный директор

А.С. Полоник

2024

Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Характеристики планируемого развития территории

В соответствии с подпунктом, а пункта 4 Постановления Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» разработана проектная документация на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 27:17:0301702:371. Исходным документом при разработке проекта планировки территории является договор от 28.03.2023 №1-KPT/2023 «О комплексном развитии незастроенной территории земельного участка с кадастровым номером 27:17:0301702:37, местоположение: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Матвеевка».

Территория проекта планировки расположена по адресу: Хабаровский край, Хабаровский муниципального район, Тополевское сельское поселение, село Матвеевка.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале с кадастровым номером 27:17:0301702.

Общая площадь территории в границах подготовки проекта планировки: 9,4 га. Ведомость координат границы разработки проекта планировки территории представлена в таблице 1.

Таблица 1

№	X	Y
1	465351,71	3186228,05
2	465394,92	3186346,55
3	465516,01	3186473,20
4	465175,13	3186617,38
5	465065,88	3186351,25
1	465351,71	3186228,05

Примечание: координаты границ разработки проекта планировки территории являются координатами границ элемента планировочной структуры (квартала), и определены характерными точками границ земельного участка с кадастровым номером 27:17:0301702:371.

С целью развития территории разрабатывается проект планировки и межевания территории.

Документацией предусмотрено:

- установление границ элемента планировочной структуры (квартала);
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Градостроительное преобразование проектируемой территории заключается в размещении объектов капитального строительства

(ОКС) жилого назначения (коттеджный поселок), этажностью до 2 этажей, а также объектов обслуживания (магазин-пекарня, пропускной пункт).

Проектом планировки территории предполагается озеленение и благоустройство территорий общего пользования.

Также предполагается строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры.

Основные расчетные показатели проекта планировки территории рассчитаны на квартал и представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ зоны на чертеже планировки	Вид функциональной зоны, согласно Генерального плана Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края	Площадь зоны, га	Этажность ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Максимальная плотность населения, чел/га	Общая площадь зданий, кв. м.
1	Зона смешанной жилой застройки	9,4	1 2	17 303	35	22 586

1.2 Красные линии и границы элементов планировочной структуры

Рассматриваемая территория входит в состав проекта планировки территории села Матвеевка, Тополевского сельского поселения, Хабаровского муниципального района, Хабаровского края, которым установлены красные линии.

Проектом планировки территории устанавливается граница элемента планировочной структуры – «Квартал», в границе которой предусмотрено установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Схема элемента планировочной структуры (квартал) представлена на рисунке 1.

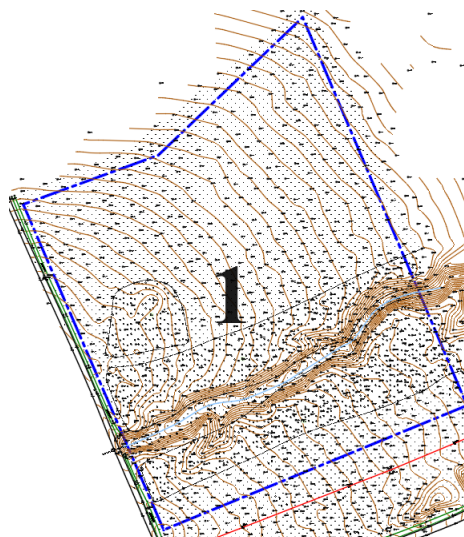


Рисунок 1 – Схема элемента планировочной структуры (квартал)

Проектом не предусмотрено установление границ территорий общего пользования и красных линий.

1.3 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Планируемый баланс зон размещения объектов капитального строительства представлен в таблице 3. Схема зон планируемого размещения объектов капитального строительства отображена на рисунке 2.

Таблица 3

№ п/п	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Площадь зоны	
		га	%
		9,40	100
1	Зона индивидуального жилищного строительства №1	0,73	7,77
2	Зона предоставления коммунальных услуг №2	0,18	1,92
3	Зона индивидуального жилищного строительства №3	0,38	4,04
4	Зона индивидуального жилищного строительства №4	0,49	5,21
5	Зона индивидуального жилищного строительства №5	0,29	3,09
6	Зона благоустройства территории №6	0,19	2,02
7	Зона индивидуального жилищного строительства №7	0,25	2,66
8	Зона индивидуального жилищного строительства №8	0,48	5,11
9	Зона индивидуального жилищного строительства №9	0,60	6,38
10	Зона индивидуального жилищного строительства №10	0,56	5,96
11	Зона магазинов и общественного питания №11	0,08	0,85
12	Зона индивидуального жилищного строительства №12	0,17	1,81
13	Зона блокированной жилой застройки №13	0,26	2,77
14	Зона территории общего пользования №14	0,14	1,49
15	Зона блокированной жилой застройки №15	0,26	2,77
16	Зона блокированной жилой застройки №16	0,35	3,72
17	Зона территории общего пользования №17	0,15	1,60
18	Зона блокированной жилой застройки №18	0,35	3,72
19	Зона индивидуального жилищного строительства №19	0,60	6,38
20	Зона индивидуального жилищного строительства №20	0,37	3,94
21	Зона улично-дорожной сети №21	2,52	26,81

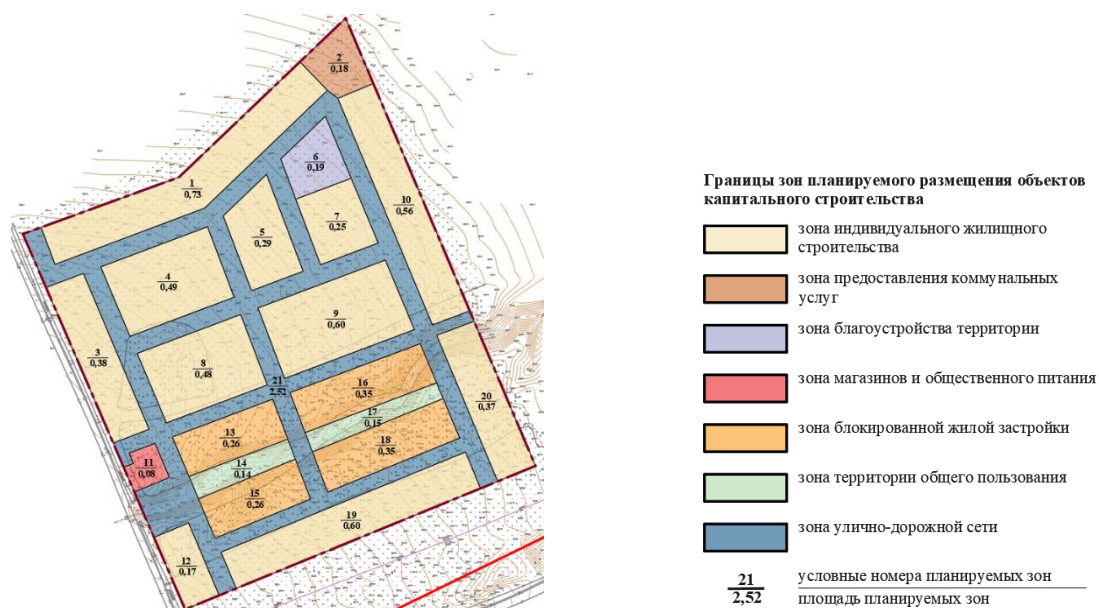


Рисунок 2 – Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона индивидуального жилищного строительства выделена для размещения жилых домов (отдельно стоящих зданий с количеством надземных этажей не более чем два, которые состоят из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких зданиях), выращивания сельскохозяйственных культур и размещения гаражей и хозяйственных построек.

Зона предоставления коммунальных услуг выделена для размещения зданий и сооружений, обеспечивающих инженерное обслуживание территории (в том числе стационарный газорегуляторный пункт и противопожарный резервуар).

Зона благоустройство территории выделена под спортивные и детские площадки с обустройством декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей.

Зона магазинов и общественного питания выделена для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 м² и объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания.

Зона блокированной жилой застройки выделена для размещения жилых домов, блокированных с другими жилыми домами в одном ряду общими боковыми стенами без проемов и имеющих отдельный выход на земельный участок, разведения декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур, размещения гаражей и иных вспомогательных сооружений с обустройством спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.

Зона территорий общего пользования выделена под земельные участки общего пользования с устройством пешеходного бульвара.

Зона улично-дорожной сети выделена под размещение объектов улично-дорожной сети - автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры, а также некапитальных сооружений в входной зоне квартала (размещение входных арок, контрольно-пропускного пункта, мест складирования твердых коммунальных отходов и устройства противопожарных резервуаров).

Основные виды разрешенного использования земельных участков в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- Блокированная жилая застройка (2.3);
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- Улично-дорожная сеть (12.0.1);
- Благоустройство территории (12.0.2).

Параметры застройки:

- Минимальная площадь участка – 400 кв. м.;
- Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа не более 0,67; для блокированных жилых домов – не более 1,5;
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
- Минимальный процент озеленения земельного участка – не установлен.

Высотность и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Для всех основных строений усадебного типа количество надземных этажей – до трёх с возможным использованием (дополнительного) мансардного этажа, и высота уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;
- Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м;
- Исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

Иные параметры:

- Расстояние от красной линии до основного строения – 6 м;
- Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:

а) от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных построек и прочих строений – 1 м, открытой стоянки – 1 м;

б) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Примечания:

- 1) расстояния измеряются до наружных граней стен строений;
- 2) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов или участков и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Для объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения, для размещения которых требуется отдельный земельный участок, минимальный размер земельного участка и минимальное количество этажей не нормируются.

Для объектов торгового назначения и общественного питания допускается принимать минимальное количество этажей - один этаж

Сводная таблица с нормативным параметром зоны планируемого размещения объектов капитального строительства приведена в таблице 4.

Таблица 4

№ зоны на чертеже планировки	Количество этажей	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальные отступы от граница земельного участка (м)	Минимальный процент озеленения
Зона индивидуального жилищного строительства					
1	1-2	0,40	0,67	1-3	не установлен
3	1-2	0,40	0,67	1-3	не установлен
4	1-2	0,40	0,67	1-3	не установлен
5	1-2	0,40	0,67	1-3	не установлен
7	1-2	0,40	0,67	1-3	не установлен
8	1-2	0,40	0,67	1-3	не установлен
9	1-2	0,40	0,67	1-3	не установлен
10	1-2	0,40	0,67	1-3	не установлен
19	1-2	0,40	0,67	1-3	не установлен
20	1-2	0,40	0,67	1-3	не установлен
Зона предоставления коммунальных услуг					
2	не нормируется	0,40	не установлен	1-3	не установлен
Зона благоустройство территории					
6	-				
Зона магазинов и общественного питания					
11	1	0,40	не установлен	1-3	не установлен
Зона блокированной жилой застройки					
13	1-2	0,40	1,50	1-3	не установлен
15	1-2	0,40	1,50	1-3	не установлен
16	1-2	0,40	1,50	1-3	не установлен
18	1-2	0,40	1,50	1-3	не установлен
Зона территорий общего пользования					
14	-				
17					
Зона улично-дорожной сети					
21	-				

Примечание: нормативы приведены, согласно, документам территориального планирования Тополевского сельского населения Хабаровского муниципального района Хабаровского края.

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№1) представлена в таблице 5.

Таблица 5

№	X	Y
1	465469,01	3186424,04
2	465455,19	3186409,59
3	465441,37	3186395,13
4	465427,55	3186380,67
5	465413,73	3186366,22
6	465399,90	3186351,76
7	465394,92	3186346,55
8	465392,69	3186340,45
9	465385,50	3186320,72
10	465378,31	3186300,99

11	465371,11	3186281,25
12	465371,11	3186281,25
13	465363,92	3186261,52
14	465363,92	3186261,52
15	465356,72	3186241,79
16	465328,53	3186252,42
17	465335,94	3186272,07
18	465343,35	3186291,72
19	465343,35	3186291,72
20	465350,76	3186311,37

21	465358,17	3186331,02
22	465358,17	3186331,02
23	465365,58	3186350,67
24	465371,41	3186366,13
25	465377,91	3186372,90
26	465391,77	3186387,32
27	465405,62	3186401,74

28	465419,48	3186416,16
29	465433,34	3186430,58
30	465447,19	3186445,01
31	465461,05	3186459,43
32	465482,83	3186438,50
1	465469,01	3186424,04

Ведомость координат характерных точек границ зоны предоставления коммунальных услуг (№2) представлена в таблице 6.

Таблица 6

№	X	Y
1	465482,83	3186438,50
2	465461,05	3186459,43
3	465455,03	3186467,22

4	465466,29	3186494,23
5	465516,01	3186473,20
1	465482,83	3186438,50

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№3) представлена в таблице 7.

Таблица 7

№	X	Y
1	465287,99	3186255,51
2	465268,70	3186263,83
3	465249,42	3186272,14
4	465230,13	3186280,45
5	465210,85	3186288,77
6	465192,52	3186296,66
7	465202,96	3186323,93

8	465222,23	3186315,83
9	465241,59	3186307,68
10	465260,95	3186299,54
11	465280,30	3186291,40
12	465299,66	3186283,25
13	465321,70	3186273,98
14	465311,00	3186245,60
1	465287,99	3186255,51

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№4) представлена в таблице 8.

Таблица 8

№	X	Y
1	465334,78	3186308,68
2	465326,66	3186287,14
3	465300,17	3186298,23
4	465273,70	3186309,37
5	465281,08	3186328,94
6	465288,48	3186348,59

7	465295,89	3186368,24
8	465303,55	3186388,54
9	465330,41	3186378,42
10	465357,26	3186368,29
11	465349,60	3186347,98
12	465342,19	3186328,33
1	465334,78	3186308,68

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№5) представлена в таблице 9.

Таблица 9

№	X	Y
1	465358,46	3186382,82
2	465333,48	3186392,24
3	465308,50	3186401,66
4	465315,91	3186421,31
5	465323,32	3186440,96

6	465348,30	3186431,54
7	465373,28	3186422,12
8	465397,14	3186413,12
9	465365,49	3186380,17
1	465358,46	3186382,82

Ведомость координат характерных точек границ зоны благоустройства (№6) представлена в таблице 10.

Таблица 10

№	X	Y
1	465378,23	3186435,24
2	465386,64	3186457,55
3	465394,14	3186477,42

4	465441,49	3186457,85
5	465408,87	3186423,88
1	465378,23	3186435,24

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№7) представлена в таблице 11.

Таблица 11

№	X	Y
1	465369,01	3186487,89
2	465394,14	3186477,42
3	465386,64	3186457,55
4	465378,23	3186435,24

5	465352,78	3186444,84
6	465328,27	3186454,08
7	465336,66	3186476,39
8	465344,82	3186497,97
1	465369,01	3186487,89

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№8) представлена в таблице 12.

Таблица 12

№	X	Y
1	465234,31	3186325,93
2	465260,78	3186314,80
3	465268,22	3186334,53
4	465275,63	3186354,18
5	465283,04	3186373,83
6	465290,45	3186393,48

7	465263,60	3186403,61
8	465236,74	3186413,73
9	465229,33	3186394,09
10	465221,92	3186374,44
11	465214,52	3186354,79
12	465207,84	3186337,07
1	465234,31	3186325,93

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№9) представлена в таблице 13.

Таблица 13

№	X	Y
1	465268,54	3186416,73
2	465295,40	3186406,60
3	465302,57	3186425,61
4	465309,98	3186445,26
5	465317,38	3186464,91
6	465324,79	3186484,56
7	465331,88	3186503,36

8	465305,37	3186514,40
9	465278,87	3186525,44
10	465271,09	3186504,81
11	465263,68	3186485,16
12	465256,27	3186465,51
13	465248,86	3186445,86
14	465241,69	3186426,85
1	465268,54	3186416,73

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№10) представлена в таблице 14.

Таблица 14

№	X	Y
1	465312,47	3186559,29
2	465331,81	3186551,11
3	465351,15	3186542,93
4	465370,49	3186534,75
5	465389,83	3186526,57
6	465409,17	3186518,39
7	465428,51	3186510,21
8	465446,93	3186502,42
9	465466,29	3186494,23
10	465455,04	3186467,22

11	465435,64	3186475,30
12	465417,17	3186482,99
13	465397,79	3186491,07
14	465378,40	3186499,14
15	465359,02	3186507,22
16	465339,63	3186515,29
17	465320,25	3186523,37
18	465300,86	3186531,45
19	465282,42	3186539,13
20	465293,11	3186567,48
1	465312,47	3186559,29

Ведомость координат характерных точек границ зоны магазинов и общественного питания (№11) представлена в таблице 15.

Таблица 15

№	X	Y
1	465174,20	3186304,56
2	465155,22	3186312,74
3	465166,34	3186339,34

4	465192,28	3186328,42
5	465184,91	3186308,86
6	465176,95	3186311,86
1	465174,20	3186304,56

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№12) представлена в таблице 16.

Таблица 16

№	X	Y
1	465102,36	3186335,53
2	465120,73	3186327,61
3	465131,78	3186353,88
4	465113,34	3186361,63

5	465094,91	3186369,39
6	465076,50	3186377,13
7	465065,88	3186351,25
8	465083,99	3186343,44
1	465102,36	3186335,53

Ведомость координат характерных точек границ зоны блокированной жилой застройки (№13) представлена в таблице 17.

Таблица 17

№	X	Y
1	465197,18	3186341,55
2	465167,09	3186354,21

3	465195,50	3186429,29
4	465225,97	3186417,80
1	465197,18	3186341,55

Ведомость координат характерных точек границ зоны территории общего пользования (№14) представлена в таблице 18.

Таблица 18

№	X	Y
1	465150,07	3186361,37
2	465167,09	3186354,21

3	465195,50	3186429,29
4	465180,30	3186435,02
1	465150,07	3186361,37

Ведомость координат характерных точек границ зоны блокированной жилой застройки (№15) представлена в таблице 19.

Таблица 19

№	X	Y
1	465150,07	3186361,37
2	465120,04	3186374,01

3	465149,80	3186446,52
4	465180,30	3186435,02
1	465150,07	3186361,37

Ведомость координат характерных точек границ зоны блокированной жилой застройки (№16) представлена в таблице 20.

Таблица 20

№	X	Y
1	465230,92	3186430,88
2	465200,44	3186442,39

3	465238,38	3186542,31
4	465268,24	3186529,87
1	465230,92	3186430,88

Ведомость координат характерных точек границ зоны территории общего пользования (№17) представлена в таблице 21.

Таблица 21

№	X	Y
1	465200,44	3186442,39
2	465185,74	3186447,94

3	465226,39	3186547,31
4	465238,38	3186542,31
1	465200,44	3186442,39

Ведомость координат характерных точек границ зоны блокированной жилой застройки (№18) представлена в таблице 22.

Таблица 22

№	X	Y
1	465185,74	3186447,94
2	465155,13	3186459,50

3	465196,34	3186559,83
4	465226,39	3186547,31
1	465185,74	3186447,94

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№19) представлена в таблице 23.

Таблица 23

№	X	Y
1	465089,64	3186409,14
2	465097,24	3186427,64
3	465104,84	3186446,14
4	465112,43	3186464,65
5	465120,03	3186483,15
6	465127,62	3186501,65
7	465135,22	3186520,15
8	465142,81	3186538,65
9	465150,41	3186557,15
10	465158,00	3186575,66
11	465185,74	3186564,27

12	465178,15	3186545,77
13	465170,55	3186527,26
14	465162,96	3186508,76
15	465155,36	3186490,26
16	465147,77	3186471,76
17	465140,17	3186453,26
18	465132,58	3186434,76
19	465124,98	3186416,25
20	465117,39	3186397,75
21	465109,47	3186378,47
22	465081,82	3186390,08
1	465089,64	3186409,14

Ведомость координат характерных точек границ зоны индивидуального жилищного строительства (№20) представлена в таблице 24.

Таблица 24

№	X	Y
1	465212,12	3186601,73
2	465230,54	3186593,94
3	465248,96	3186586,15
4	465267,38	3186578,36
5	465285,28	3186570,79
6	465274,55	3186542,34
7	465255,65	3186550,21

8	465237,19	3186557,90
9	465218,73	3186565,60
10	465200,27	3186573,29
11	465181,81	3186580,98
12	465163,34	3186588,67
13	465175,13	3186617,38
14	465193,70	3186609,53
1	465212,12	3186601,73

Ведомость координат характерных точек границ зоны улично-дорожной сети (№21) представлена в таблице 25.

Таблица 25

№	X	Y
1	465311,00	3186245,60
2	465321,70	3186273,98
3	465299,66	3186283,25
4	465280,30	3186291,40
5	465260,95	3186299,54
6	465241,59	3186307,68
7	465222,23	3186315,83
8	465202,96	3186323,93
9	465192,52	3186296,66
10	465174,20	3186304,56
11	465176,95	3186311,86
12	465184,91	3186308,86
13	465192,28	3186328,42
14	465166,34	3186339,34
15	465155,22	3186312,74
16	465120,73	3186327,61
17	465131,78	3186353,88
18	465113,34	3186361,63
19	465094,91	3186369,39
20	465076,50	3186377,13
21	465081,82	3186390,08
22	465109,46	3186378,45
23	465117,39	3186397,75
24	465124,98	3186416,25
25	465132,58	3186434,76
26	465140,17	3186453,26
27	465147,77	3186471,76
28	465155,36	3186490,26
29	465162,96	3186508,76
30	465170,55	3186527,26
31	465178,15	3186545,77
32	465185,74	3186564,27
33	465158,00	3186575,66

34	465163,34	3186588,67
35	465181,81	3186580,98
36	465200,27	3186573,29
37	465218,73	3186565,60
38	465237,19	3186557,90
39	465255,65	3186550,21
40	465274,55	3186542,34
41	465285,28	3186570,79
42	465293,11	3186567,48
43	465282,42	3186539,13
44	465300,86	3186531,45
45	465320,25	3186523,37
46	465339,63	3186515,29
47	465359,02	3186507,22
48	465378,40	3186499,14
49	465397,79	3186491,07
50	465417,17	3186482,99
51	465435,64	3186475,30
52	465455,03	3186467,22
53	465461,05	3186459,43
54	465447,19	3186445,01
55	465433,34	3186430,58
56	465419,48	3186416,16
57	465405,62	3186401,74
58	465391,77	3186387,32
59	465377,91	3186372,90
60	465371,41	3186366,13
61	465365,58	3186350,67
62	465358,17	3186331,02
63	465350,76	3186311,37
64	465343,35	3186291,72
65	465335,94	3186272,07
66	465328,53	3186252,42
67	465356,72	3186241,79

68	465351,71	3186228,05
1	465311,00	3186245,60
69	465358,46	3186382,82
70	465333,48	3186392,24
71	465308,50	3186401,66
72	465315,91	3186421,31
73	465323,32	3186440,96
74	465348,30	3186431,54
75	465373,28	3186422,12
76	465397,14	3186413,12
77	465365,49	3186380,17
69	465358,46	3186382,82
78	465352,78	3186444,84
79	465328,27	3186454,08
80	465336,66	3186476,39
81	465344,82	3186497,97
82	465369,01	3186487,89
83	465394,14	3186477,42
84	465441,49	3186457,85
85	465408,87	3186423,88
86	465378,23	3186435,24
78	465352,78	3186444,84
87	465234,31	3186325,93
88	465260,78	3186314,80
89	465268,22	3186334,53
90	465275,63	3186354,18
91	465283,04	3186373,83
92	465290,45	3186393,48
93	465263,60	3186403,61
94	465236,74	3186413,73
95	465229,33	3186394,09
96	465221,92	3186374,44
97	465214,52	3186354,79
98	465207,84	3186337,07
87	465234,31	3186325,93
99	465334,78	3186308,68
100	465326,66	3186287,14
101	465300,17	3186298,23
102	465273,70	3186309,37
103	465281,08	3186328,94
104	465288,48	3186348,59

105	465295,89	3186368,24
106	465303,55	3186388,54
107	465330,41	3186378,42
108	465357,26	3186368,29
109	465349,60	3186347,98
110	465342,19	3186328,33
99	465334,78	3186308,68
111	465268,54	3186416,73
112	465295,40	3186406,60
113	465302,57	3186425,61
114	465309,98	3186445,26
115	465317,38	3186464,91
116	465324,79	3186484,56
117	465331,88	3186503,36
118	465305,37	3186514,40
119	465278,87	3186525,44
120	465271,09	3186504,81
121	465263,68	3186485,16
122	465256,27	3186465,51
123	465248,86	3186445,86
124	465241,69	3186426,85
111	465268,54	3186416,73
125	465225,97	3186417,80
126	465195,50	3186429,29
127	465180,30	3186435,02
128	465149,80	3186446,52
129	465120,04	3186374,01
130	465150,07	3186361,37
131	465167,09	3186354,21
132	465197,18	3186341,55
125	465225,97	3186417,80
126	465230,92	3186430,88
127	465200,44	3186442,39
128	465185,74	3186447,94
129	465155,13	3186459,50
130	465196,34	3186559,83
131	465226,39	3186547,31
132	465238,38	3186542,31
133	465268,24	3186529,87
134	465230,92	3186430,88
135	465268,24	3186529,87
127	465230,92	3186430,88

1.4. Характеристика объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Экспликация планируемых объектов капитального строительства жилого назначения представлена в таблице 26.

Таблица 26

Этажность	Назначение объекта	Кол-во домов, шт.*	S застройки, кв.м.*	Общая S здания, кв.м.*
Зона индивидуального жилищного строительства				
1	Индивидуальный жилой дом 180 кв.м.	23	4 140	4 140
1	Индивидуальный жилой дом 160 кв.м	23	3 680	3 680
1	Индивидуальный жилой дом 120 кв.м	35	4 200	4 200
Итого		81	12 020	12 020
Зона блокированной жилой застройки				
1-2	Блокированный жилой дом 1 и 2 типа 156,59 кв.м, 3 и 4 типа 220,76 кв.м	2**	2 264	4 528
1-2	Блокированный жилой дом 1 и 2 типа 156,59 кв.м, 3 и 4 типа 220,76 кв.м	2***	3 019	6 038
Итого		4	5 283	10 566
Всего		85	17 303	22 586

* Требуется уточнения на дальнейших этапах проектирования;

** Количество секций в доме блокированной жилой застройки 6;

*** Количество секций в доме блокированной жилой застройки 8.

1.5. Характеристика развития объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, а также обеспечения жизнедеятельности граждан

Экспликация планируемых объектов капитального строительства нежилого назначения представлена в таблице 27.

Таблица 27

№ п/п	Назначение объекта	Этажность	Ед. изм	Кол-во	Примечание
Зона магазинов и общественного питания					
1	Магазин-пекарня	1	кв.м.	229	общая S здания

Примечание: показатели требуют уточнения на последующих стадиях проектирования.

За границами проекта планировки территории в радиусе 5-10 минут транспортной доступности расположены МБДОУ детский сад с. Матвеевка на 110 мест и МБОУ основная общеобразовательная школа с. Матвеевка на 250 мест. Следовательно, норматив транспортной доступности согласно таблицы 2 нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края выполняется, и проектом планировки территории не предполагается строительства детского сада, школы.

Обеспечение проектируемой жилой застройки поликлиникой, почтовой связью и отделением банка предлагается за счет существующих объектов.

Ближайшая пожарная часть (ПЧ №61) расположена по адресу: Матвеевский переулок, д. 1, с. Матвеевка, Тополевское сельское поселение, Хабаровский район, Хабаровский край. Расчетное время прибытия в среднем 9 минут. Нормативное время прибытия пожарного подразделения составляет

до 10 минут, в связи с чем необходимость в строительстве дополнительного объекта пожарной охраны отсутствует.

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов охраны правопорядка не нормируются. Ближайшее отделение участкового пункта полиции расположено по адресу: Юбилейный переулок, д. 1, с. Матвеевка, Тополевское сельское поселение, Хабаровский район, Хабаровский край.

1.6 Характеристика планируемых в границах проекта планировки объектов федерального, регионального и местного значения

На момент подготовки проекта планировки, в границах территории не планируется размещение вновь создаваемых объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения.

1.7 Характеристика развития объектов транспортной инфраструктуры, необходимой для развития территории

Развитие улично-дорожной сети планируемой территории формируется на основе:

- строительства внутриквартальных проездов, обеспечивающих доступ к индивидуальным жилым домам, блокированным жилым домам и объектам социального обслуживания;
- строительства пешеходного бульвара;
- строительства вело-пешеходной тропы.

Существующие состояние транспортного обслуживания (улицы, дороги местного значения), расположенного за границами территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории представлена в таблице 28.

Таблица 28

Категория улиц и дорог	Число полос движения	Ширина проезжей части, м	Ширина пешеходной части тропуара, м	Протяженность, м	Статус
Улицы и дороги местного значения					
Улица Музыкаина	2	6	1,5	2 120	С
Улица Синяя	2	6	1,5	410	Р
Дорога, расположенная с северной стороны от границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории	2	6	1,5	830	Р

Примечание: Р – реконструируемый, С – существующий.

Характеристика развития системы транспортного обслуживания (улично-дорожной сети - проезд) представлена в таблице 29.

Таблица 29

Категория улиц и дорог	Число полос движения	Ширина полосы движения, м	Ширина пешеходной части тротуара, м	Протяженность, м	Общая площадь покрытия, кв.м.
Внутриквартальный проезд	2	5,5	1	3 210	16 441
Вело-пешеходная тропа	1	1	-	3 572	7 134

Примечание: показатели требуют уточнения на последующих стадиях проектирования.

В границах квартала располагаются объекты социально-бытового обслуживания (магазин-пекарня). Расчет парковочных мест принят согласно таблицы Ж.1 Приложения Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и представлен в таблице 30.

Таблица 30

Наименование здания	Ед. изм	Кол-во	Норматив	Количество машино-мест, по проекту
Магазин-пекарня в зоне №1 (объект торгового назначения)	м ²	229	1 на 40-50 м ² общей площади помещения	5

Примечание: показатели требуют уточнения на последующих стадиях проектирования.

1.8 Характеристика системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории

С целью размещения объектов капитального строительства жилого и социального назначения, предполагается строительство и (или) сохранение объектов инженерной инфраструктуры.

В границе территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, существующие объекты инженерной инфраструктуры отсутствуют.

Экспликация к существующим объектам инженерной инфраструктуры, расположенными за границами проектирования, показана в информационных целях в таблице 31.

Таблица 31

№	Наименование	Значение	Статус объекта
Сети электроснабжения			
1	ВЛ-220 кВ «ТЭЦ-3 – РЦ»	ОМЗ	С
2	ЛЭП 10 кВ	н/у	С
Сети газоснабжения			
3	Газопровод ГРС-3-ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3	ОМЗ	С

Примечание: 1. Статус объекта: С – существующий;

2. Значение: ОМЗ – объект местного значения, н/у – значение сетей не установлено, в связи с отсутствием в материалах территориального планирования.

Планируемое размещение объектов системы инженерно-технического обеспечения территории определяется в материалах по обоснованию проекта планировки, уточняется и детализируется на стадии строительного проектирования.

Расчетные инженерные нагрузки нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 32.

Таблица 32

№	Наименование	Единица измерения	Расчетная нагрузка нового строительства
1	Водоснабжение	м ³ /чел	7275,10
2	Канализация	м ³ /чел	7275,10
3	Электроснабжение	кВт	2725
4	Связь	абонент	247

Водоснабжение

В границах квартала снабжение населения водой будет осуществляться с помощью централизованного водоснабжения.

Источником водозабора является проектируемая глубинная скважина, которая находится с восточной стороны границ территорий, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории.

Общая протяженность проектируемых сетей холодного водопровода составляет ориентировочно 2,49 км.

Канализация

Настоящим проектом на территории не предусмотрено размещение централизованной системы канализации с прокладкой новых сетей и строительством очистных сооружений.

В квартале вместо системы канализации для проживающих предлагается использование индивидуальных очистных сооружений, типа «шамбо».

Теплоснабжение

Проектом для планируемого квартала предлагается установка индивидуальных автономных источников теплоснабжения.

Электроснабжение

Электроснабжение квартала осуществляется подземными электрическими сетями с проектируемой мощностью 0,4 кВт. Точка подключения ближайшая опора ЛЭП 10 кВ, расположенная с северной стороны от границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории.

По мимо подземных сетей электроснабжения, проектом запланировано устройство воздушных электрических сетей мощностью 0,4 кВт, в целях - уличного освещения.

В соответствии с письмом администрации Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 08.07.2024 № 1280/1-36 (далее – Письмо о технических условиях) проектом были определены и заложены необходимые нагрузки для технологического

присоединения проектируемого коттеджного поселка к сетям электроснабжения. Учитывая выше изложенное, и согласно абзацу 3 Письма о технических условиях застройщик в праве обратиться к сетедержателям за технологическим подключением объектов строительства к существующим электрическим сетям с предоставлением инженерно-технических условий на проектируемые объекты электросетевого хозяйства после утверждения документации по планировке территории.

Связь

На проектируемой территории возможно развитие услуг мобильной связи. Основными операторами сети сотовой подвижной связи МегаФон, билайн, Теле 2, Йота, СберМобайл.

Проектирование самих сетей связи к потребителем на данном этапе разработки не предусматривается.

Газоснабжение

Проектом запланирована установка стационарного газораспределительного пункта, в виде устройства газорегуляторного пункта шкафного типа.

Устройство газопровода распределительного на данном этапе не проектируется. Однако согласно программе газификации села Матвеевка природным газом планируется дальнейшее развитие систем газоснабжения для более полного обеспечения сжиженным и природным газом потребителей поселения.

Планируемые объекты инженерной инфраструктуры представлены в таблице 33.

Таблица 33

Наименование	Мощность (напр.)		Значение	Статус
	Ед. измерения	Протяже нность		
Водоснабжение				
Сети водоснабжения	км	2,49	н/у	П
Электроснабжение				
Линии электропередачи ЛЭП 0,4 кВ (подземная)	км	2,98	н/у	П
Линии электропередачи ЛЭП 0,4 кВ (воздушная)	км	1,97	н/у	П

Примечания: 1. Статус: П – планируемый к размещению объект;

2. Значение: н/у – значение сетей не установлено, в связи с отсутствием в материалах территориального планирования.

Раздел 2. Положения об очередности планируемого развития территории

Очередность развития территории направлена на обеспечение безопасности и компактности работ по возведению проектируемой застройки, создание комфортного проживания жителей по мере ввода в эксплуатацию проектируемых объектов капитального строительства.

Развитие территории в рамках проекта планируется в один этап.

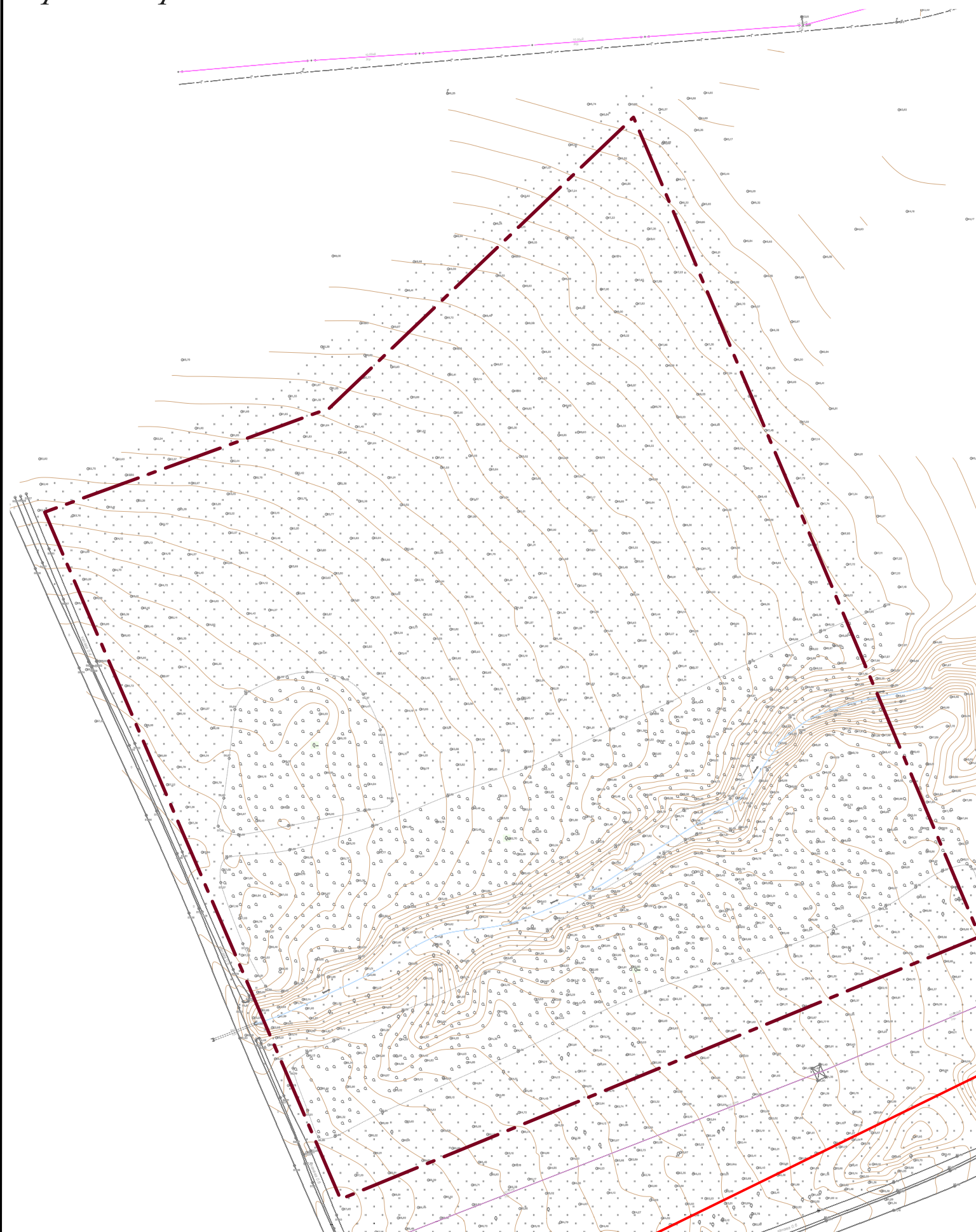
Реализация мероприятий запланирована в 2024 г. – 2027 г..

В рамках этапа планируется строительство объектов капитального строительства жилого назначения, совместно с благоустройством прилегающих территорий, строительство объектов общественного назначения (магазин-пекарня).

Транспортно-пешеходная связанность жилых объектов и общественно-деловой инфраструктуры будет осуществлена посредством строительства внутриквартальных проездов, включая обустройство озелененных территорий общего пользования и пешеходных связей.

При возведении застройки планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка инженерных сетей, строительство объектов инженерной инфраструктуры.

Чертеж красных линий



Границы

— — — граница территории, в отношении которой
осуществляется подготовка документации
по планировке территории

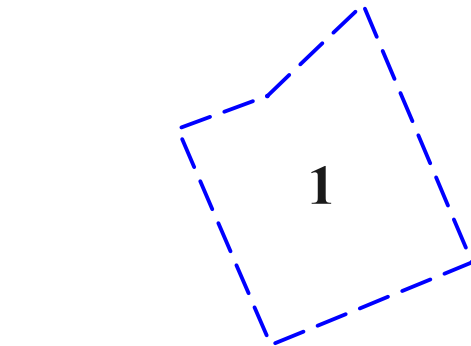
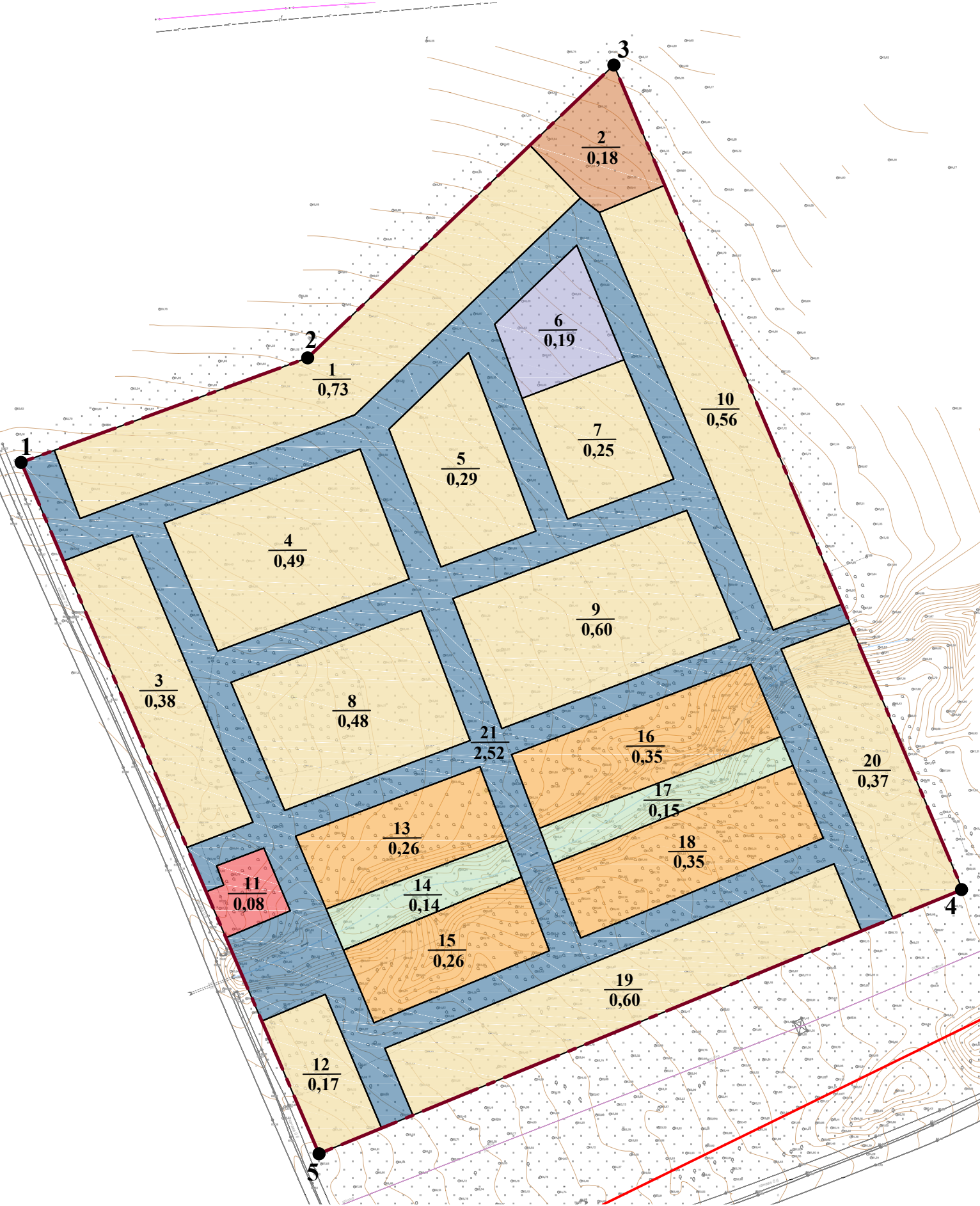
— существующие красные линии

						Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 27:17:0301702:371, расположенного в с. Матвеевка, Хабаровского района, Хабаровского края.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Мельникова			09.24		П	20	21
Проверил		Новикова			09.24	Чертеж красных линий М 1:2000	ООО «КАМУРУ»		

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 27:17:0301702:371, расположенного в с. Матвеевка, Хабаровского района, Хабаровского края.

Чертеж планировки территории

Схема элемента планировочной структуры (квартала)



Условные обозначения

Границы

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- 1 номера характерных точек границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- 1 граница и номер элемента планировочной структуры (квартала)

План красных линий

- красные линии

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- зона индивидуального жилищного строительства
- зона предоставления коммунальных услуг
- зона благоустройства территории
- зона магазинов и общественного питания
- зона блокированной жилой застройки
- зона территории общего пользования
- зона улично-дорожной сети
- 21 / 2,52 условные номера планируемых зон / площадь планируемых зон

* Координаты границ разработки проекта планировки территории являются координатами границ элемента планировочной структуры (квартала), и определены характерными точками границ земельного участка с кадастровым номером 27:17:0301702:371

							Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 27:17:0301702:371, расположенного в с. Матвеевка, Хабаровского района, Хабаровского края.		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Новикова				06.24	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	Мельникова				09.24		П	20	21
Проверил	Новикова				09.24	Чертеж планировки территории М 1:2000	ООО «КАМУРУ»		