|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | |  |  | |  |  | | |  | | --- | | Приложение №  к постановлению  от № | |

Положения

о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, 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

# Общие положения

* 1. Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории, содержащего проект межевания территории, в планируемых границах искусственного земельного участка ориентировочной площадью 26 425,17 кв.м, на водном объекте - акватории Уссурийского залива (залив Петра Великого) Японского моря, в районе мыса Открытого, в границах морского порта Владивосток, (далее – Проект) разработана на основании Распоряжения Федеральное Агентство Морского и речного транспорта (РОСМОРРЕЧФЛОТ) от 19.12.2023г №БТ–513-Р , Письма Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 12.04.2022 Разрешение № 276М на создание, эксплуатацию и использование искусственных сооружений во внутренних морских водах Российской Федерации в рамках реализации проекта «Развитие угольного морского терминала в районе м. Открытый - "Порт "Вера". Этап 3» (далее – Территория).

Документация подготовлена с учетом следующих документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

* схема территориального планирования Приморского края, утвержденная постановлением Администрации Приморского края   
  от 30.11.2009 № 323-па;
* генеральный план Подъяпольского сельского поселения Шкотовского муниципального района Приморского края, утверждённого решением муниципального комитета Подъяпольского сельского поселения от 24.04.2014 № 327;
* правила землепользования и застройки Подъяпольского сельского поселения Шкотовского муниципального района Приморского края, утвержденных решением муниципального комитета Подъяпольского сельского поселения от 24.04.2014 № 328 (далее – Правила землепользования и застройки);

При разработке учитывались требования следующих нормативов градостроительного проектирования:

* региональные нормативы градостроительного проектирования Приморского края, утвержденные постановлением Администрации Приморского края от 21.12.2016 № 593-па (далее – Региональные нормативы);
* местные нормативы градостроительного проектирования Шкотовского муниципального района, утвержденных постановлением Правительства Приморского края от 30.01.2020 № 61-пп (далее- Местные нормативы градостроительного проектирования).
  1. Документация подготовлена в соответствии со следующими нормативными и правовыми актами и иными документами:
* Градостроительный кодекс Российской Федерации;
* Земельный кодекс Российской Федерации;
* Водный кодекс Российской Федерации;
* Воздушный кодекс Российской Федерации;
* Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
* Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Закон Приморского края от 29.06.2009 № 446-КЗ  
  «О градостроительной деятельности на территории Приморского края»;
* Закон Приморского края от 4.08.2011 № 789-КЗ «Об охране окружающей среды в Приморском крае»;
* постановление Администрации Приморского края от 29.02.2016   
  № 78-па «Об утверждении Порядка подготовки, утверждения документации по планировке территорий Владивостокского, Артемовского городских округов и поселений Надеждинского, Шкотовского муниципальных районов»;
* СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации.
  1. Территория расположена на стороне восточного побережья акватории Уссурийского залива в районе мыса Открытый. Уссурийский залив входит в состав залива Петра Великого – крупнейшего залива Японского моря, омывающего южную оконечность Приморского края. Проектируемый участок является искусственным земельным участком, который после строительства насыпной территории будет отнесен к категории земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения и входящий в состав Приморского края, Шкотовского района, Подъяпольского сельского поселения.
  2. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории Приморского края (МСК-25).

# Характеристики планируемого развития Территории

* 1. Общая площадь Территории в границах подготовки проекта планировки территории составляет 2,643 га (26425,17 кв.м.).
  2. Документацией предусмотрено создание искусственного земельного участка для размещения грузового причала и объектов инфраструктуры угольного морского терминала «Порт «Вера». Предусматривается технический проезд.
  3. Планируемые показатели развития Территории.

Планируемый баланс Территории в границах разработки Документации приведен в таблице 1.

Таблица 1

Планируемый баланс Территории

в границах разработки проекта планировки территории

| № п/п | Наименование зон существующего и/или планируемого размещения объектов капитального строительства  (далее – ОКС) | Проектная площадь участков  территории | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| % | га | |
| 1. 1 | Территория, всего | 100 | 2,643 | |
|  | Зона морского транспорта, в том числе: | 100 | 2,643 |
|  | Территория акватории и территория суши | 78 | 2,0668 |
|  | Существующая территория (Зона согласно ГП) | 22 | 0,5762 |

# Плотность и параметры застройки Территории

Зоны планируемого размещения, а также устанавливаемые в отношении таких зон плотность и параметры застройки Территории, определены исходя из возможности сочетания в границах элементов планировочной структуры (кварталов) на земельных участках различных видов деятельности, равно как и возможности создания комфортной многофункциональной городской среды, на основании видов разрешенного использования земельных участков, установленных ПЗЗ ВГО.

В границах подготовки документации выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

* Зона морского транспорта.

1. Цели и задачи выделения зоны **–** реализация проекта «Развитие угольного морского терминала в районе м. Открытый - "Порт "Вера". Этап 3», с заданными минимальными и максимальными показателями застройки земельных участков в целях обеспечения эффективности функционирования зоны. Предполагается размещения грузового причала и объектов инфраструктуры угольного морского терминала «Порт «Вера».

2. Виды разрешенного использования земельного участка в границах зоны:

- Водный транспорт (7.3).

3. Плотность и параметры застройки в соответствии с ПЗЗ:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

# Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения[[1]](#footnote-1)

Характеристики объектов капитального строительства различного назначения приведены в таблице 2.

Таблица 2

Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения

| № ОКС, пла-ниру-емых к раз-ме-ще-нию | Назначение объекта капитального строительства (части объекта капитального строительства) в составе планируемого ОКС | Вид(ы) разрешенного использования ОКС | Площадь зоны (участка зоны), га | Показатели объекта капитального строительства[[2]](#footnote-2) | | | Предельная ёмкость  (мощность) | Примечания |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная площадь ОКС, тыс. кв. м | Макси-мальная этажность[[3]](#footnote-3) | Предельная (макси-мальная) высота ОКС, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| ОКС  № 1 | Искусственный земельный участок  Грузовой причал | Водный транспорт (7.3) | 2,643 | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению |  |

Примечания: Представленные в характеристиках объектов капитального строительства (ОКС) показатели представляют собой расчетные предельные значения и используются для определения максимальных расчетных параметров развития различных инфраструктур для Территории. Площадь объектов капитального строительства и иные показатели должны уточняться при архитектурно-строительном проектировании отдельного объекта, в соответствии с техническим заданием заказчика (инвестора) на такой объект в пределах, установленных плотностью и параметрами застройки зон планируемого размещения ОКС.

# Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 настоящих Положений, а также обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах подготовки Документации не предусматривается размещение объектов капитального строительства социальной инфраструктуры.

# Объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 настоящих Положений, и обеспечения жизнедеятельности граждан

6.1. Проезд к рассматриваемой Территории планируется путем примыкания к существующей автомобильной дороге, расположенной за границами Территории, проходящей от п. Подъяпольское через угольный морской терминал «Порт «Вера».

# Объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 настоящих Положений, и обеспечения жизнедеятельности граждан

* 1. Предусмотреть очистные сооружения дождевой канализации.

По всей территории искусственного земельного участка сделана вертикальная планировка, отметки которой продиктованы уровнями соседних существующих территорий. Минимальный уклон по площадке составляет 0,005 обусловлен сбором дождевых вод в водоотводной лоток, предусмотренный на территории ИЗУ. Из лотка сточные воды поступают на установку очистных сооружений. После очистки сточные воды выпускаются в море через береговой выпуск

# 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

Застройка участка выполняется в одну очередь:

* Создание насыпной территории
* Строительство грузового причала и объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

# Положения об определении границ территорий общего пользования

В границах территории не предусматривается установка или отмена красных линий.

1. В границах подготовки Документации не предусматривается размещение объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения. [↑](#footnote-ref-1)
2. Указывается, если такой показатель применим к указанному виду ОКС. Указаны предельные (максимальные) показатели объектов капитального строительства. [↑](#footnote-ref-2)
3. Указывается количество всех надземных этажей, включая надземный, технический, мансардный, за исключением подземных, цокольных и/или подвальных этажей. [↑](#footnote-ref-3)