

ООО «КИ-Партнер»

**«ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО  
ПЛАНИРОВКЕ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)  
ТЕРРИТОРИИ СЕЛА ВОЗДВИЖЕНКА В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ЛЕНИНА,  
УЛИЦЫ ЧАЙКОВСКОГО, УЛИЦЫ ЖУКОВСКОГО С ВЫПОЛНЕНИЕМ  
ОТЧЕТА ОБ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЯХ»**

**22-31/10.ППТ.ОЧ**

Пояснительная записка

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Том №3

Экземпляр №

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Хабаровск 2022 г.

ООО «КИ-Партнер»

**«ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО  
ПЛАНИРОВКЕ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)  
ТЕРРИТОРИИ СЕЛА ВОЗДВИЖЕНКА В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ЛЕНИНА,  
УЛИЦЫ ЧАЙКОВСКОГО, УЛИЦЫ ЖУКОВСКОГО С ВЫПОЛНЕНИЕМ  
ОТЧЕТА ОБ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЯХ»**

**22-31/10.ППТ.ОЧ**

Пояснительная записка

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

**Том №3**

**Экземпляр №**

Директор ООО "КИ-Партнер":

А. В. Бочкарев

Разработчик:

П.В. Мельникова

Заказчик:

Администрация Уссурийского  
городского округа

Хабаровск 2022 г.

Взам. и №	
Подп. и дата	
И.и.б. № подл.	

<b>Состав основной (утверждаемой) части проекта планировки территории</b>	
22-31/10.ППТ.ОЧ-ПЗ	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории.
22-31/10.ППТ.ОЧ-ГЧ	Чертеж планировки территории

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.....	5
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	6
2.1 Характеристика развития объектов жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспеченность объектов транспортной, социальной и коммунальной инфраструктур .....	7
3. Положение об очередности планируемого развития территории.....	9
4. Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий.....	9

## 1. Введение

Основанием для разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории является Постановление администрации Уссурийского городского округа от 28.01.2022 г. № 161 «О подготовке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории села Воздвиженка в районе улицы Ленина, улицы Чайковского, улицы Жуковского».

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Водный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации».
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

– Приказ Минрегиона России от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов».

– СНиП 11-04-2003. «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденные постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150.

– СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр.

– «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», принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30.

– Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденные Постановлением администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 09.09.2021 г. № 2045-НПА;

– Генеральный план Уссурийского городского округа, утвержденный Решением Думы Уссурийского городского округа № 52 от 26.05.2009 г. (ред. от 25.07.2023).

## **2. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

Проектируемая территория расположена на территории Уссурийского городского округа, с. Воздвиженка. Территория общей площадью 84,8 га является элементом планировочной структуры – кварталом в пределах границ по ул. Ленина, ул. Чайковского, ул. Жуковского.

Проектом выделены следующие зоны:

- зона блокированной и малоэтажной жилой застройки;
- зона среднеэтажной жилой застройки;
- зона общественно-деловой застройки и социального обслуживания;
- зона размещения благоустройства и озеленения;

- зона размещения улично-дорожной сети;
- зона объектов коммунального обслуживания;
- зона хранения автомобильного транспорта.

Параметры зон размещения объектов капитального строительства представлены в таблице 1.

## 2.1 Характеристика развития объектов жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспеченность объектов транспортной, социальной и коммунальной инфраструктур

Таблица 1

### Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение/плотность застройки	Проектное предложение/плотность застройки
<b>1. Территория зон размещения объектов</b>				
1.	Территория жилого района в границах проектирования, в т.ч.:	га	84,4/0,1	84,4/0,6/0,8
1.1	Зона среднеэтажной жилой застройки	га	9,8	25,8
1.2	Зона блокированной и малоэтажной жилой застройки	га	0,4	6,6
1.3	Зона общественно-деловой застройки и социального обслуживания	га	9,2	11,8
1.4	Зона хранения автомобильного транспорта	га	1,2	2,1
1.5	Зона объектов коммунального обслуживания	га	4,9	4,9
1.6	Зона благоустройства и озеленения (без учета благоустройства придомовых территорий)	га	3,1	21,0
1.7	Зона улично-дорожной сети	м	5 940	8 350
1.8	Зона объектов Министерства обороны РФ	га	5,1	5,1
<b>2. Население</b>				
1.	Численность населения	чел.	3 376	8 376
<b>3. Жилищный фонд</b>				
1.	Общая жилая площадь застройки	м <sup>2</sup> общей площади квартир	94 138	274 138
2.	Средняя этажность застройки, в т.ч.:	этаж	1-5	1-5
<b>4. Социальная инфраструктура</b>				
1.	Детский сад	мест	110	450

2.	Школа	мест	760	1 100
3.	Спорт	кв.м	-	10 000
4.	Объекты здравоохранения	кв.м	416	900
<b>5. Застройка общественными зданиями</b>				
1.	Магазин	кв.м	681	12 881
2.	Общественно-деловые здания	кв.м	-	1 186
<b>6. Транспортная инфраструктура</b>				
1.	Общая протяженность улично-дорожной сети	м	5 940	8 350
<b>7. Водоснабжение</b>				
1.	Расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды	м³/сут.	сущ.	уточняется на дальнейших стадиях проектирования
1.1	Пожаротушение	м³/сут.	сущ.	уточняется на дальнейших стадиях проектирования
2	Протяженность водопроводных сетей	м	сущ.	уточняется на дальнейших стадиях проектирования с учетом демонтажа существующих сетей и строительства новых
<b>8. Канализация</b>				
уточняется на дальнейших стадиях проектирования с учетом демонтажа существующих сетей и строительства новых				
<b>9. Теплоснабжение</b>				
уточняется на дальнейших стадиях проектирования с учетом демонтажа существующих сетей и строительства новых				
<b>10. Газоснабжение</b>				
1.	Объем газоснабжения	Куб.м/час	-	уточняется на дальнейших стадиях проектирования
2	Протяженность сетей газоснабжения	м	-	уточняется на дальнейших стадиях проектирования
<b>11. Электроснабжение</b>				
1.	Потребность в электроэнергии всего	кВт	сущ.	уточняется на дальнейших стадиях проектирования
2	Протяженность сетей электроэнергии	км	сущ.	уточняется на дальнейших стадиях проектирования с учетом демонтажа существующих сетей и строительства новых
<b>12. Санитарная очистка и благоустройство территории</b>				
1.	Количество твердых коммунальных отходов от жилищного фонда	м³	13 600	33 800
2	Благоустройство (озеленение) территорий общего пользования	га	3,1	21,0



### 3. Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом предусмотрено размещение следующих объектов:

- строительство блокированной жилой застройки;
- строительство многоквартирной жилой застройки;
- демонтаж (перекладка) инженерных сетей на территории нового строительства;
- организация отвода дождевых и талых вод по проездам;
- сохранение инженерных сетей с последующей реконструкцией их по мере физического и морального износа.

Строительство всех объектов, предлагаемых решениями проекта планировки, может осуществляться в процессе реализации проекта планировки и выполнения муниципальных программ, предусматривающих строительство и реконструкцию сетей и благоустройства территории, и выполняются независимо друг от друга.

### 4. Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

Система координат – МСК-25

№ точки	X, м	Y, м
1	448864,17	1395423,61
2	448858,98	1395495,71
3	448855,88	1395497,30
4	448821,11	1395485,87
5	448811,23	1395482,61
6	448782,26	1395473,08
7	448763,65	1395466,96
8	448743,42	1395459,80
9	448741,52	1395456,29
10	448744,20	1395418,45
11	448746,55	1395385,41
12	448749,69	1395383,41
13	448755,14	1395385,21
14	448862,68	1395420,59
1	448864,17	1395423,61
15	448735,06	1395562,83
16	448732,62	1395559,35
17	448739,12	1395482,99
18	448741,72	1395480,77
19	448856,08	1395518,45
20	448857,18	1395520,62
21	448852,25	1395588,68
22	448849,33	1395591,12
23	448824,61	1395592,29
24	448795,14	1395598,39
25	448795,14	1395608,56
26	448760,51	1395641,62

№ точки	X, м	Y, м
27	448746,73	1395661,48
28	448729,22	1395665,82
29	448726,52	1395663,46
30	448732,13	1395586,00
31	448740,86	1395580,52
32	448723,64	1395686,49
33	448739,46	1395684,71
34	448758,47	1395680,82
35	448772,01	1395651,52
36	448789,31	1395634,92
37	448799,59	1395625,07
38	448819,97	1395613,29
39	448823,55	1395612,36
40	448848,10	1395611,20
41	448850,40	1395614,30
42	448841,01	1395743,93
43	448838,45	1395745,96
44	448724,28	1395735,47
45	448721,47	1395732,34
46	448755,09	1395265,17
47	448748,22	1395361,87
48	448777,49	1395371,50
49	448793,34	1395376,72
50	448840,92	1395392,37
51	448885,44	1395407,02
52	448949,74	1395426,48
53	448952,14	1395427,91

№ точки	X, м	Y, м
54	448968,00	1395434,27
55	448985,78	1395438,54
56	449005,44	1395440,07
57	449023,60	1395438,63
58	449026,57	1395438,13
59	449050,64	1395435,63
60	449087,71	1395435,72
61	449125,12	1395440,73
62	449157,69	1395449,33
63	449177,96	1395457,09
64	449174,37	1395477,08
65	449152,66	1395468,73
66	449120,94	1395460,29
67	449087,99	1395455,68
68	449051,95	1395455,59
69	449028,93	1395458,02
70	449025,03	1395458,64
71	449005,09	1395460,07
72	448983,66	1395458,45
73	448964,16	1395454,03
74	448945,32	1395446,82
75	448886,05	1395428,22
76	448883,55	1395430,06
77	448878,67	1395500,41
78	448878,67	1395506,28
79	448925,92	1395525,44
80	448936,74	1395529,01
81	448970,00	1395534,64
82	448974,22	1395537,92

№ точ-ки	Х, м	У, м
83	448964,99	1395545,47
84	448964,55	1395551,33
85	448931,76	1395548,67
86	448905,05	1395538,37
87	448880,21	1395528,78
88	448876,40	1395531,73
89	448860,90	1395746,28
90	448862,81	1395748,20
91	448890,15	1395750,71
92	448958,50	1395725,67
93	448966,73	1395743,96
94	448892,80	1395771,04
95	448723,23	1395755,46
96	448719,61	1395758,93
97	448700,53	1396022,46
98	448446,60	1395876,80
99	448277,82	1395858,23
100	448267,95	1395965,19
101	448436,64	1395980,75
102	448459,51	1395731,49
103	448291,60	1395713,99
104	448279,74	1395838,32
105	448448,07	1395856,85
106	448474,12	1395595,18
107	448303,31	1395580,55
108	448293,48	1395694,08
109	448463,03	1395711,73
110	448307,64	1395298,56
111	448138,86	1395279,10
112	448127,88	1395403,85
113	448297,00	1395421,44
114	448283,38	1395578,84
115	448113,68	1395563,97
116	448103,76	1395675,79
117	448273,38	1395693,71
118	448487,77	1395460,47
119	448315,22	1395442,94
120	448305,03	1395560,62
121	448476,02	1395575,27
122	448271,61	1395713,63
123	448101,99	1395695,71
124	448091,18	1395817,56
125	448259,85	1395836,13
126	448121,19	1395278,76
127	448023,06	1395259,13
128	448015,92	1395258,15
129	447986,48	1395256,04
130	447960,45	1395528,23
131	447964,37	1395534,90







№ точ-ки	Х, м	У, м
132	448094,08	1395546,19
133	448618,54	1395259,06
134	448602,97	1395272,73
135	448586,28	1395291,90
136	448572,82	1395309,42
137	448554,53	1395334,09
138	448538,95	1395361,92
139	448515,54	1395414,01
140	448509,56	1395433,67
141	448524,56	1395305,97
142	448537,23	1395165,36
143	447956,74	1395049,89
144	447985,84	1395052,69
145	447968,43	1395234,70
146	447943,01	1395232,88
147	447941,62	1395252,98
148	447966,52	1395254,61
149	447939,92	1395532,76
150	447938,02	1395552,68
151	448092,36	1395566,11
152	448059,72	1395945,97
153	448005,71	1395941,99
154	447938,32	1395934,73
155	448295,30	1395441,18
156	448125,90	1395426,20
157	448115,44	1395544,04
158	448285,11	1395558,91
159	448257,94	1395856,04
160	448089,11	1395837,45
161	448079,63	1395947,81
162	448248,04	1395963,35
163	448005,74	1395054,67
164	448330,42	1395086,98
165	448327,29	1395124,83
166	448323,89	1395155,49
167	448310,41	1395276,97
168	448216,54	1395265,35
169	448196,15	1395264,79
170	448136,99	1395259,32
171	448030,11	1395240,14
172	448017,35	1395238,20
173	447988,38	1395236,13
174	448458,73	1395982,53
175	448466,54	1395882,13
176	448469,76	1395902,91
177	448476,93	1395925,77
178	448486,27	1395951,44
179	448496,06	1395972,03
180	448504,77	1395987,04
181	448501,70	1395347,69


№ точ-ки	Х, м	У, м
182	448494,79	1395402,91
183	448489,91	1395440,59
184	448316,94	1395423,01
185	448325,01	1395329,77
186	448345,28	1395331,82
187	448463,64	1395343,83
181	448501,70	1395347,69
188	448325,94	1395321,29
189	448348,63	1395114,13
190	448424,34	1395134,70
191	448517,87	1395160,10
192	448502,50	1395338,42
193	448423,91	1395330,79
194	448681,87	1396003,38
195	448699,94	1395753,69
196	448482,75	1395733,63
197	448478,04	1395779,12
198	448474,79	1395810,80
199	448474,79	1395834,96
200	448475,07	1395849,79
201	448476,70	1395868,93
202	448479,05	1395884,14
203	448481,53	1395900,16
204	448488,36	1395921,90
205	448497,41	1395946,77
206	448506,73	1395966,41
207	448519,50	1395988,40
208	448513,51	1395462,45
209	448719,92	1395477,68
210	448701,38	1395733,73
211	448484,75	1395713,73
212	448491,17	1395651,10
213	448496,62	1395586,30
214	448500,23	1395543,47
215	448505,86	1395499,05
216	448737,08	1395264,62
217	448733,65	1395309,38
218	448731,90	1395309,39
219	448721,36	1395457,73
220	448519,38	1395442,83
221	448526,86	1395418,25
222	448549,73	1395367,35
223	448564,73	1395340,56
224	448586,95	1395308,82
225	448592,80	1395301,62
226	448611,07	1395280,19
227	448628,19	1395262,17
228	448631,35	1395259,06



- 
- 1 - 16 Жилые дома 5 этажей  
 17 - Стадион  
 18 - Школа (реконструкция)  
 19 - Детский сад (реконструкция)  
 20 - Больница (реконструкция)  
 21 - Торгово-развлекательный объект со складскими помещениями  
 22 - Малоэтажные многоквартирные и блокированные жилые дома  
 23 - Благоустройство и озеленение (парки, скверы, площадки для отдыха, спорта)  
 24 - Административные и торговые объекты  
 25 - Объекты хранения автомобильного транспорта
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- граница работ
  - границы образуемых земельных участков
  - территория благоустройства и озеленения
  - проектируемая улично-дорожная сеть
- 22-31/10.ПМТ.04-1

- граница работ
- границы образуемых земельных участков
- территория благоустройства и озеленения
- проектируемая улично-дорожная сеть

- |   |   |
|---|---|
|  | - зона блокированной и малоэтажной жилой застройки              |
|  | - зона среднетэтажной жилой застройки                           |
|  | - зона общественно-деловой застройки и социального обслуживания |
|  | - зона объектов Министерства обороны Российской Федерации       |
|  | - зона объектов коммунального обслуживания                      |
|  | - зона хранения автомобильного транспорта                       |

- |   |   |
|---|---|
|  | - детский сад, школа                                |
|  | - здравоохранение, объекты социального обслуживания |
|  | - проектируемые жилые дома                          |
|  | - существующие жилые дома                           |
|  | - объекты Мин. обороны РФ                           |
|  | - объекты общественного назначения                  |
|  |   |

						22-31/10.ПМТ.04-ГЧ			
						«Выполнение работ по разработке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории села Воздвиженка в районе улицы Ленина, улицы Чайковского, улицы Жукотского с выделением отчета об инженерно-геодезических изысканиях»			
Изм.	Коллич.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории: Основная ( утверждаемая часть)	Склад	Лист	Листов
Директор	Бочкарев								11
Разраб.	Мельникова					Чертеж планировки Масштаб 1: 2000			000 "КИ - Партнер"