

ООО “Землемер”

E-mail: ZEMLEMERUS@yandex.ru



692519, Приморский край, г. Уссурийск,  
ул. Володарского, 86, каб. 121

тел.: 8(4234) 32-99-00, факс 32-98-24

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Проект планировки территории в городе Уссурийске в границах  
улицы Пионерская, улицы Кирова, улицы Пологая**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Заместитель директора \_\_\_\_\_ Кирсанов М.И.

Уссурийск  
2021 г.

ООО “Землемер”

E-mail: ZEMLEMERUS@yandex.ru



692519, Приморский край, г. Уссурийск,  
ул. Володарского, 86, каб. 121

тел.: 8(4234) 32-99-00, факс 32-98-24

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Проект планировки территории в городе Уссурийске в границах  
улицы Пионерская, улицы Кирова, улицы Пологая**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

### **УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ**

### **ТОМ I**

Заместитель директора \_\_\_\_\_ Кирсанов М.И.

Уссурийск  
2021 г.

## Состав проекта

№ п/п	Наименование	Масштаб
	Проект планировки территории	
Том I	Основная (утверждаемая) часть	
Раздел I	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта планировки	
Раздел II	Графическая часть	
Лист I	Чертеж планировки	1:750
Том II	Материалы по обоснованию	
Раздел I	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта планировки территории	
Раздел II	Графическая часть	
Лист I	Элемент планировочной структуры территории	1:750
Лист II	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	1:750
Лист III	Схема, отображающая размещение сетей и охранных зон объектов инженерно-технического обеспечения	1:750
Лист IV	Схема организации движения транспорта	1:750
Лист V	Схема планировочного решения	1:750
Лист VI	Схема вертикальной планировки территории	1:750
	Проект межевания территории	
Том III	Основная (утверждаемая) часть	
Раздел I	Текстовая часть	
	Основная (утверждаемая) часть	
Раздел II	Графическая часть	
Лист I	Чертеж межевания территории 1 этап	1:750
Лист II	Чертеж межевания территории 2 этап	1:750
Лист III	Чертеж межевания территории 3 этап	1:750
Лист IV	Чертеж межевания территории отображением: границы зон действия сервитутов для обслуживания инженерных сетей	1:750
Лист V	Разбивочный чертеж красных линий	1:750
Том IV	Материалы по обоснованию	
Раздел I	Текстовая часть	
	Материалы по обоснованию	
Раздел II	Графическая часть	
Лист I	Чертеж существующих земельных участков и объектов капитального строительства	1:750
Лист II	Чертеж границ зон с особыми условиями территории	1:750
	Приложение	

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.			
Изм.	Кол.Уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Заместитель директора		Кирсанов М.И.			25.01.2021		ППТ	23	24
Исполнит.		Кирсанов М.И.			25.01.2021		ООО «Землемер»		

## Состав I тома

№ п/п	Наименование	Стр.
	Введение	5
	Часть 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства	8
1	Характеристика территории и цели выполнения проекта планировки	8
2	Плотность и параметры застройки территории	13
3	Объекты капитального строительства планируемые для размещения на территории	14
4	Объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур	15
	Часть 2 Положения об очередности планируемого развития территории	22
	Часть 3 Графические материалы	
	Чертеж планировки	24

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		4

## I Том. Утверждаемая часть

### Введение

Проект планировки и проект межевания территории разработан на основании Постановления администрации Уссурийского городского округа от 03 марта 2020 года № 505 «О подготовке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в городе Уссурийске в границах улицы Пионерская, улицы Кирова, улицы Пологая» и состоит из утверждаемой части и материалов по обоснованию.

Исходными данными для разработки проекта планировки и проекта межевания являются:

-Кадастровый план территории № 25/ИСХ/20-277742 от 02.07.2020г.

-Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости;

-Технические паспорта на объекты недвижимости;

- Инженерно-топографический план М1:500.

При разработке проекта учитывались требования следующих нормативных документов:

-Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		5

- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Гражданский Кодекс РФ (часть 1) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ;
- Гражданский Кодекс РФ (часть 2) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ;
- Федеральный закон от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Закон Приморского края от 29.06.2009 г. № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края»;
- Постановление Администрации Приморского края от 21.12.2016 г. № 593-ПА «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае»;
- Решение Думы Уссурийского городского округа от 25.12.2018 г. № 934-НПА «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории Уссурийского городского округа»;
- Решение Думы Уссурийского городского округа от 26.05.2009 г. № 52 «Об утверждении Генерального плана Уссурийского городского округа»;
- Решение Думы муниципального образования г. Уссурийск и Уссурийский район от 30.11.2004 г. № 104 «О Правилах землепользования и застройки Уссурийского городского округа»;
- Решение Думы Уссурийского городского округа от 04.12.2006 г. № 510-НПА «Положение о порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории Уссурийского городского округа»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		6

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждённой постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 г. № 150;

- Инструкция по топографической съёмке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, М., «Недра», 1982 г., ГКИНП-02-033-82.

- Приказ Министерства строительства Приморского края от 02.03.2020 г. № 35-пр «Об утверждении технических требований к отраслевым пространственным данным Приморского края»

- СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*» (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 266).

- Иные правовые нормативные акты.

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		7

# **Часть 1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства**

## **1. Характеристика территории и цели выполнения проекта планировки и проекта межевания**

Проектируемая территория находится в границах кадастрового квартала с номером 25:34:016402. Участок расположен на территории Уссурийского городского округа Приморского края, категория земель – земли населенных пунктов.

Участок граничит:

- ул. Пологая;
- с южной стороны –ул. Пионерская;
- с западной стороны –ул. Кирова;
- с восточной стороны – частично ул. Краснознаменная;

Документация по планировке территории подготовлена в целях:

-определения местоположения границ образуемых земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов, объекта общеобразовательного назначения.

-установления границ земельных участков, предназначенных для перераспределения;

-определения и уточнения местоположения границ ранее учтенных земельных участков;

-образования земельных участков – территорий общего пользования а так же дорог и проездов;

-установления красных линий для застроенных территорий.

Территория в настоящее время застроена преимущественно индивидуальными и многоквартирными жилыми домами, также в границах выполнения проекта планировки и проекта межевания расположено здание

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		8



АЗС, здания для объектов хранения автомобильного транспорта и здания коммунально-складского назначения.

В таблице 1 приведены сведения из Росреестра об объектах капитального строительства на данной территории

Таблица 1

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Назначение	Площадь, кв.м.
1	Ул. Пологая, д. 54	25:34:016402:914	Жилой дом	85,6
2	Ул. Пологая, д. 52	25:34:016402:950	Жилой дом	43,9
3	Ул. Пологая, д. 50	25:34:016402:963	Жилой дом	69,9
4	Ул. Пологая, д. 48	25:34:016402:3055	Жилой дом	39,8
5	Ул. Кирова, д. 38	25:34:016402:983	Жилой дом	42,9
6	Ул. Кирова, д. 36	25:34:016402:3409	Жилой дом	284
7	Ул. Кирова, д. 32	25:34:016402:1094	Жилой дом	203
8	Ул. Кирова, д. 30	25:34:016402:1106	Жилой дом	174,4
9	Пер. Кирова, д.1	25:34:016402:3063	Жилой дом	43,5
10	Пер. Кирова, д.2	25:34:000000:10067	Жилой дом	51,5
11	Пер. Кирова, д.3	25:34:016402:872	Жилой дом	56,9
12	Пер. Кирова, д.4	25:34:016402:1790	Жилой дом	75,5
13	Пер. Кирова, д.6	25:34:016402:1025	Жилой дом	40,8
14	Ул. Кирова, д.28В	25:34:016402:926	Нежилое здание - гаражные боксы	157,9
15	Ул.Пологая, д.54 б	25:34:016402:951	Жилой дом	68,8
16	Ул.Пологая, д.54 а	25:34:000000:11870	Жилой дом	51,8
17	Ул.Кирова 28 А	25:34:000000:9651	сооружение - автозаправочная станция с комплексом сервисных услуг	-
18	Ул.Кирова д, 26	25:34:016402:996	Жилой дом	353,5
19	Ул.Кирова д, 26а,кв.2	25:34:016402:3410	Жилой дом	26,4
20	Ул.Кирова д, 26а,кв.1	25:34:016402:930	Жилой дом	63,1

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		9

21	Ул.Кирова.д.24а	25:34:016402:1306	Нежилое здание - ГСК «Союз»	473,2
22	Ул.Кирова, д.20	25:34:016402:931	Жилой дом	58,5
23	Ул.Кирова, д.22-а	25:34:016402:3855	Жилой дом	31,9
24	Ул.Пионерская, д.51	25:34:016901:1873	Жилой дом	53
25	Ул.Пионерская, д.53	25:34:016901:3045	Здание (Нежилое здание) - жилой дом	321,6
26	Ул.Пионерская, д.57	25:34:016901:1470	Жилой дом	40,4
27	Ул.Пионерская, д.59	25:34:016901:1550	Жилой дом	264,8
28	Ул.Пионерская, д.61	25:34:016901:1443	Жилой дом	173,1
29	Ул.Пионерская, д.61а	25:34:016901:1444	Жилой дом	387,9
30	Ул.Пионерская, д.63	25:34:016901:1801	Жилой дом	543,7
31	Ул.Пионерская, д.63а	25:34:016901:1802	Жилой дом	54,4
32	ул. Краснознаменная, д. 220б	25:34:016901:1095	Объект незавершенного строительства (здание административно-торговое)	320,1
33	ул. Краснознаменная, д. 220в	25:34:000000:11702	Нежилое здание	160,7
34	ул. Краснознаменная, д. 198в	25:34:000000:10555	Нежилое здание	44,5
35	ул. Краснознаменная, д. 198в	25:34:000000:12515	Нежилое здание	14,3
36	ул. Краснознаменная, д. 198в	25:34:016402:2917	Нежилое здание	672,5
37	ул. Краснознаменная, д. 198г	25:34:016402:2918	Нежилое здание	3803,2
38	ул. Краснознаменная, д. 198г	25:34:016402:2918	Нежилое здание	3803,2
39	ул. Краснознаменная, д. 198г	25:34:016402:959	Нежилое здание (Автомойка с офисными помещениями)	672,5
40	ул. Краснознаменная, д.	25:34:016402:958	Объект незавершенного	1078,5

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		10

	198г		строительства (сервисное обслуживание автомобилей)	
41	ул. Краснознаменная, д. 198г	25:34:016402:960	Сооружение (Нежилое, Проходная)	-
	ул. Краснознаменная, д. 236	25:34:016402:3488	Нежилое здание - магазин автозапчастей	125,3
42	ул. Краснознаменная, д. 236	25:34:016402:3008	Нежилое здание	334

Объекты капитального строительства социальной сферы на территории проектирования отсутствуют. С целью повышения качества жизни и обеспечения удовлетворения потребностей населения услугами объектов социальной сферы, проектом планировки предусмотрено размещение общеобразовательной школы на 750 мест .

Сформированные земельные участки должны обеспечить возможность полноценного их использования в соответствии с целевым назначением и эксплуатационными качествами.

Структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевых и кадастровых работ должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития данной территории.

Земельные участки образуются в соответствии с действующим законодательством и с учетом существующего землепользования и застройки.

Схема размещения проектируемого участка представлена на рисунке 1

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		11

Рисунок 1. Схема размещения проектируемого участка



 - Граница проектируемой территории в городе Уссурийске в границах улицы Пионерская, улицы Кирова, улицы Пологая

Генеральным планом города Уссурийска для данной территории установлены следующие функциональные зоны:

1. Жилая зона - зона застройки индивидуальными жилыми домами;
2. Коммунально-складская зона;
3. Многофункциональная общественно-деловая зона;
4. Зона смешанной и общественно-деловой застройки.

Территория проектирования расположена в территориальных зонах:

1. Зона застройки индивидуальными жилыми (Ж1)
2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)
3. Коммунально-складская зона (ПР5)

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		12

4. Зона коммерческого и коммунально-бытового назначения (ОДЗ 3)

5. Зона основных общеобразовательных объектов (ОДЗ 5)

С учетом градостроительных регламентов указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается строительство общеобразовательной школы вместимостью 750 мест.

## 2. Плотность застройки территории

**Плотность застройки (процент застройки, коэффициент застройки)**- суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс.кв.м/га).

**Плотность застройки квартала или жилого района**- суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий (домов) в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, выраженная в квадратных метрах, приходящаяся на один гектар территории квартала или жилого района.

### Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон

Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице 1.

Основными показателями плотности застройки являются:

-**коэффициент застройки**- отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

-**коэффициент плотности застройки**- отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Таблица 1- Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоквартирными	0,4	1,2

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		13

многоэтажными жилыми домами		
То же, реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

Площадь территории проектирования составляет 15.1 га. Площадь в границах красных линии составляет 123937 кв.м.

На расчетный срок реализации проекта планировки территории показатели плотности квартала составляет:

- коэффициент застройки-0.1
- коэффициент плотности застройки-0.1

### **3. Объекты капитального строительства планируемые для размещения на территории**

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		14

Проектом планировки планируется размещения объекта общеобразовательного назначения – школа на 750 мест.

Для объектов общеобразовательного назначения максимальный процент застройки 40 %.

На территории планируется размещение общеобразовательной школы

1. Минимальные размеры земельного участка – 45 кв. м на 1 место.
2. Минимальные отступы от границ красных линий в целях определения места допустимого размещения объекта – 25м.
3. Предельное количество этажей – 4.
4. Максимальный процент застройки земельного участка – 40
5. Минимальные отступы от границ красных линий до границы земельного участка– 10м.

### Характеристика школы

Таблица 2

Наименование	Площадь
1. Участок отведенный под строительство школы	35280
2. Этажность	4
3. Стадион	3937
4. Площадь застройки школы	4968,7
5. Площадь проездов	8938
6. Площадь стоянки автомобильного транспорта (предусмотрена на смежных земельных участках)	5761

### 4. Объекты коммунальной инфраструктуры

На территории проектирования присутствуют сети канализации, водоснабжения, связи, теплосетей, электросетей. Проектом планировки

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		15

предусматривается строительство новых объектов коммунальной инфраструктуры:

- Тепловые сети
- Сетей электроснабжения
- Трансформаторной подстанций
- Сети водоснабжения
- Сети водоотведения
- Сети связи

Мероприятий по развитию системы централизованного газоснабжения не предусматривается.

***. Характеристика источников электроснабжения***

Общая расчетная мощность школы – 582,1 кВт.

По степени надежности электроснабжения электроприемники школы относятся к 2 категории, кроме ИТП, лифтов, приборов ОПС, вентиляции дымоудаления, аварийного освещения – 1 категория. В качестве основного и резервного источника питания используется 2 кабельных линии (КЛ-0,4 кВ) подключенных к проектируемой КТП-2х630.

***Сети водоснабжения***

Расчетный расход холодной воды на хозяйственно-питьевые нужды составляет – 48,24м<sup>3</sup>/сут, 24,702 м<sup>3</sup>/ч, 9,172 л/с.

Расчетный расход горячей воды на хозяйственно-питьевые нужды составляет – 15,54м<sup>3</sup>/сут, 9,106 м<sup>3</sup>/ч, 3,547 л/с.

Требуемый напор на вводе на хоз-питьевые нужды – 29,2 м

Требуемый напор для системы горячего водоснабжения – 29,7 м

Расход тепла на приготовление горячей воды – 519,16 кВт

Расход воды на наружное пожаротушение - 30 л/с

Диаметр и материал труб уточняется на дальнейших этапах проектирования.

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		16



### ***Сети водоотведения***

Расчетный расход сточных вод определен, исходя из норм водопотребления на водопотребителя (согласно СНиП 2.04.01-85\*). Расход сточных вод от школы составляет – 48,24 м<sup>3</sup>/сут, 24,702 м<sup>3</sup>/ч, 9,172 л/с.

Диаметр и материал труб уточняется на дальнейших этапах проектирования.

### ***Тепловые сети***

Расчетная тепловая нагрузка на систему теплоснабжения СОШ принята по данным смежных разделов (ОВ и В) и составляет 2,0845 Гкал/ч.

Проектной документацией расчетные тепловые нагрузки на систему отопления, вентиляции и ГВС составляют:

- На отопление (3 контура) - 0,4359 Гкал / ч;
- Теплоснабжение приточных установок (вентиляция) - 1,2022 Гкал / ч;
- На горячее водоснабжение - 0,4464 Гкал/ч .

Общая расчетная тепловая нагрузка на СОШ составляет 2,0845 Гкал/ч.

Диаметр и материал труб уточняется на дальнейших этапах проектирования.

### ***Сети связи***

Проектируемые сети связи предназначены для:

- соединения физическими линиями передачи сигналов устройств локальной вычислительной сети (серверов, рабочих станций, периферийных сетевых устройств с активным сетевым оборудованием ЛВС);
- соединения физическими линиями передачи сигналов устройств телефонной сети (телефонов, факсов и т.д. с УАТС с возможностью выхода в ТфОП);
- обеспечения сотрудников локальной вычислительной сетью и телефонной сетью, удовлетворяющих выполняемым задачам по скорости, надежности работы и безопасности.

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		17

На объекте целиком проектом предусмотрена структурированная кабельная система, из медных горизонтальных, оптических внешних и внутренних магистральных кабелей, которая позволит соединить оконечные устройства сети с центральным оборудованием ЛВС и АТС.

Здание школы оборудуется системой экстренной связи.

Проектом предусматривается установка на центральных входах в здание (2 входа) и на калитке в ограждении периметра территории вызывных видеопанелей с выводом сигнала на монитор видеодомофона на посту охраны.

В соответствии с техническим заданием системой охранного телевидения (далее СОТ) оборудуется внешний и внутренний периметр территории и здания, входы в здание, учебные помещения, коридоры, лестничные клетки, рекреации и столовая (обеденный зал).

### **Объекты транспортной инфраструктуры**

Система объектов капитального строительства в границах проектирования, включая проезды и улицы в жилой застройке, предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов, проектируется с учетом перспективного роста интенсивности движения и обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций.

Согласно «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»:

Улично-дорожная сеть; УДС: система объектов капитального строительства, включая улицы и дороги различных категорий и входящие в их состав объекты дорожно-мостового строительства (путепроводы, мосты, туннели, эстакады и другие подобные сооружения), предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов, проектируемые с учетом : перспективного роста интенсивности движения и обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций. Улично-дорожная сеть (УДС) запроектирована согласно требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		18

СНиП2.07.01-89\*».

Согласно Генерального плана на территории расположены магистральные улицы и дороги местного значения и проезды.

Все технические средства организации дорожного движения дорожные знаки, светофорные объекты и т. п. устанавливаются с соблюдением требований ГОСТ Р 52766-2007 «Дороги автомобильные общего пользования. Элементы благоустройства. Общие требования», ГОСТ Р 52289-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств» на дальнейших стадиях проектирования.

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов местного значения соответствуют требованиям градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденных решением Думы муниципального образования г. Уссурийск и Уссурийский район от 30.11.2004 г. № 104-НПА (далее – ПЗЗ).

Характеристики улиц, проездов:

- ул. Пологая – улица районного значения в жилой застройке, протяжённость в границах проекта планировки составляет 135м, ширина улицы в красных линиях 15-19 м;

- ул. Кирова- магистральная улица, протяжённость в границах проекта планировки составляет 806 м, ширина улицы в красных линиях 40 м;

- пер Кирова - переулок в жилой застройке, протяжённость составляет 126 м, покрытие - капитальное (асфальтобетонное);

- ул. Пионерская – улица районного значения в жилой застройке , протяжённость в границах проекта планировки составляет 251 м, ширина улицы в красных линиях 29-70 м;

- ул.Краснознаменная - улица районного значения, протяжённость в границах проекта планировки составляет 532 м, ширина улицы в красных линиях 15-20 м;

Размещение автостоянок планируется в границах образуемых земельных

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		19

участков. Стоянки для хранения автотранспорта предусмотрены в границах образуемых земельных участках.

Расстояние до остановки общественного транспорта не превышает радиуса обслуживания остановочных пунктов - 700 м.

Проектом планировки предусмотрен сквозной проезд с ул.Кирова на ул.Краснознаменную, протяженностью 136 м, ширина проезда в границах красных линий 15 м. Проектом планировки предусмотрены велосипедные дорожки согласно «СП396.132580.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Хранение индивидуального автотранспорта предлагается в границах образуемых земельных участках и на территориях общего пользования

С учетом проектных решений изменено количество въездов и выездов с улично-дорожной сети на территорию квартала.

Проектом планировки предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное) в том числе для проездов общеобразовательной школы. В связи с недостатком парковочных мест на территории микрорайона, в южной части проектом планировки территории к размещению предлагается стоянка для легкового автотранспорта.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации: «красные линии-линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения». «Территории общего пользования - это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары)».

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		20

Проектом установления красных линий для малоэтажной застройки в муниципальном образовании «Уссурийск» были разработаны красные линии улиц местного значения и магистральные улицы.

Устанавливаемые красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при строительстве новых и реконструкции существующих объектов, а также при формировании границ земельных участков.

Утверждение красных линий не влечет за собой прекращение прав юридических и физических лиц на существующие земельные участки и другие объекты недвижимости, а является основанием для последующего принятия (в случае необходимости) решений об изъятии, в том числе выкупа, земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры.

Линии застройки установлены с целью определения допустимого размещения границ участков домовладений. На всех улицах, установлена линия отступа – 5 м и 3м.

### **Объекты социальной инфраструктуры**

На территории проектирования предлагаются разместить объекты социальной инфраструктуры – общеобразовательную школу на 750 мест

Проект общеобразовательной школы на 750 мест является типовым и повторно применяемым. Аналог школы находится г. Ярославль, Фрунзенский район, МКР №2 жилого района Сокол, улица Чернопрудная (в районе дома 30). При размещении объектов капитального строительства учтены условия их пространственной доступности. Радиусы обслуживания населения удовлетворяют нормативным требованиям СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (далее - СП 42.13330.2016).

В соответствии с Генеральным планом территория на которой планируется разместить общеобразовательную входит в функциональную зону смешанной и

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		21

общественно-деловой застройки. Согласно ПЗЗ, территория проектирования находятся в зоне основных общеобразовательных объектов (код зоны ОДЗ-5), что соответствует основному виду использования.

## **Часть 2 Положения об очередности планируемого развития территории**

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

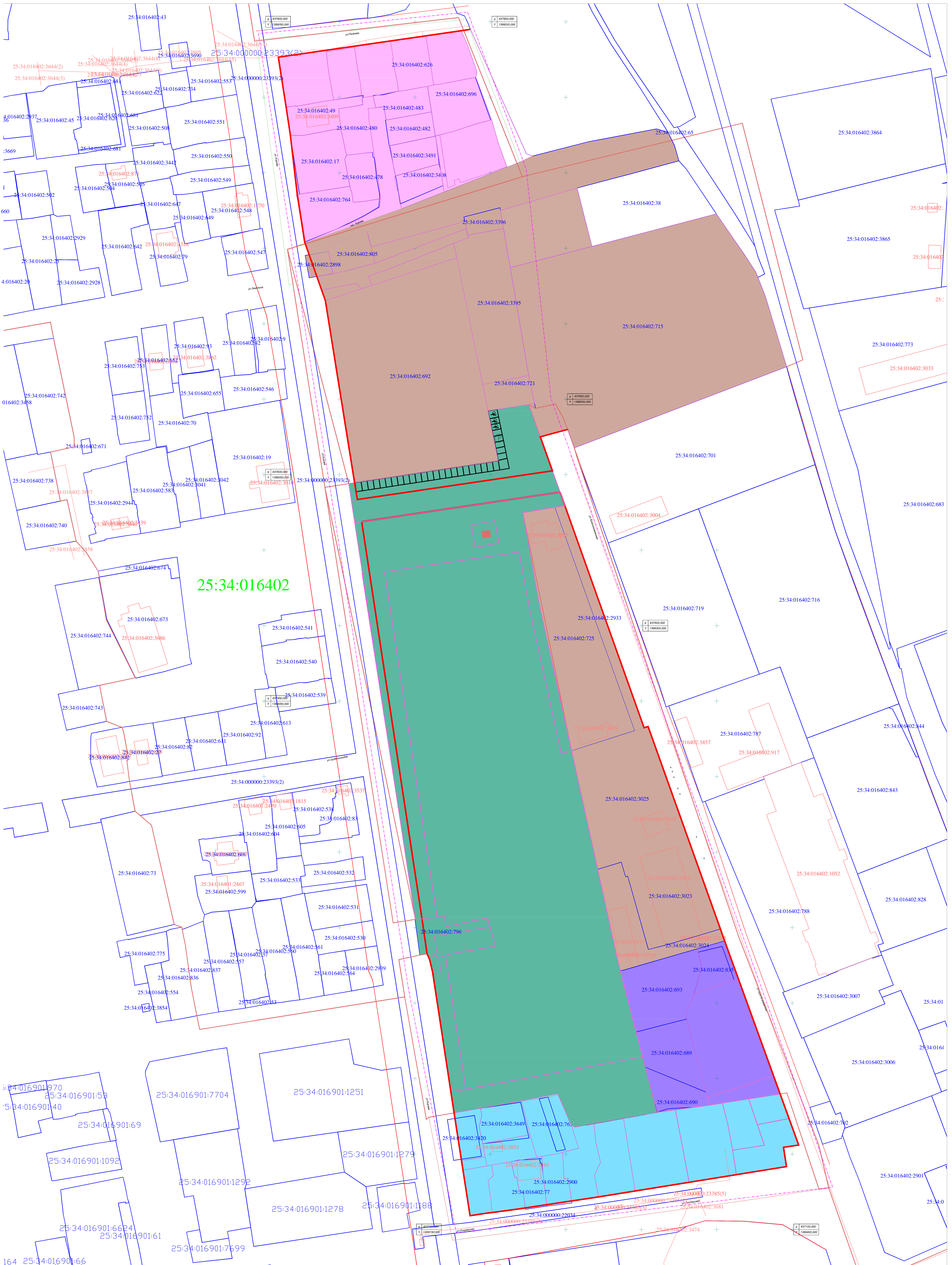
Положения об очередности планируемого развития территории приведены в таблице 3

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		22

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
<b>1-я очередь</b>		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству здания	
<b>2-я очередь</b>		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	На первом этапе освоения территории предусмотрено: - строительство общеобразовательной школы на 750 мест;
2 этап	Ввод объекта капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

						Муниципальный контракт № 0120300006520000261 от 26.10.2020 г.			
Изм.	Кол.Уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Заместитель директора		Кирсанов М.И.			25.01.2021	Проект планировки территории. Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Исполнит.		Кирсанов М.И.			25.01.2021		ППТ	23	24
							ООО «Землемер»		



25:34:016402

- Условные обозначения:
- Граница территории проектирования
  - Красная линия
  - Граница образуемых земельных участков
  - Граница территориальной зоны
  - Обозначение кадастрового квартала
  - Земельные участки, стоящие на кадастровом учете
  - Существующие объекты капитального строительства
  - Проектируемые объекты капитального строительства (здание школы)
  - Проектируемые объекты инженерно-технического обеспечения

- Зона общешкольных объектов
- Зона индивидуальной жилой застройки
- Зона смешанной и общественно-деловой застройки
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Коммунально-складская зона

Документация по планировке (проект планировки и проект межевания межевания) территории в г. Уссурийск в границах ул. Пионерская, ул. Кирова, ул. Попова			
Республика	Курсанов М.И.	2021.09	1
Проект планировки территории	Утверждаемая часть	Лист	1
Чертеж планировки территории			ООО "Землемер" г. Уссурийск 2021г.