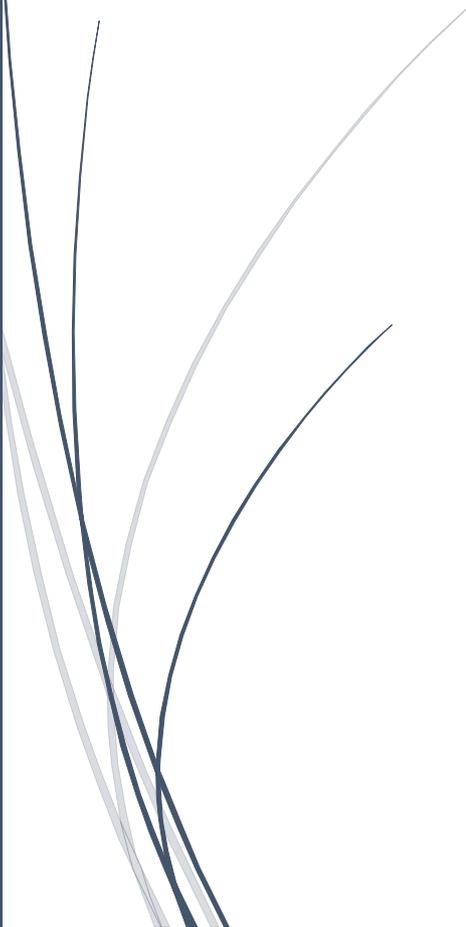




2674.08.23-ППТ

Документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Новоникольск в границах улицы Советская, улицы Колхозная, переулок Школьный по внесению изменений в документацию по планировке территории в городе Уссурийске в селе Новоникольск, утвержденную постановлением администрации Уссурийского городского округа от 11 июня 2014 года №2172

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ



**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ**

Документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Новоникольск в границах улицы Советская, улицы Колхозная, переулок Школьный по внесению изменений в документацию по планировке территории в городе Уссурийске в селе Новоникольск, утвержденную постановлением администрации Уссурийского городского округа от 11 июня 2014 года №2172

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Заказчик:

Сураев Ю.В.

Исполнитель:

Попова А.С.

г. Уссурийск
2024г.

Содержание тома

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|-------------------|---|------------|
| 2674.08.23-ППТ -2 | Раздел 1. Проект планировки территории. Текстовая часть | |
| 2674.08.23-ППТ -2 | Раздел 2. Проект планировки территории. Графическая часть | |

Состав документации по планировке территории

| ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ | |
|--|---|
| 2674.08.23-ППТ -1-ПЗ | Пояснительная записка |
| 2674.08.23-ППТ -1-ГЧ1 | Чертеж красных линий, границы существующих элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства |
| МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ | |
| 2674.08.23-ППТ -2-ПЗ | Пояснительная записка |
| 2674.08.23-ППТ -2-ГЧ1 | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры |
| 2674.08.23-ППТ -2-ГЧ2 | Схема движения транспорта и пешеходов, вертикальной планировки территории |
| 2674.08.23-ППТ -2-ГЧ3 | Схема существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Чертеж зон с особыми условиями территории. |
| 2674.08.23-ППТ -2-ГЧ4 | Вариант планировочного решения застройки территории. |
| ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ | |
| 2674.08.23-ПМТ-1-ПЗ | Пояснительная записка |
| 2674.08.23-ПМТ-1-ГЧ1 | Чертеж красных линий, линии отступов от красных линий, границы существующих элементов планировочной структуры |
| 2674.08.23-ПМТ-1-ГЧ2 | Чертеж границ образуемых земельных участков |
| 2674.08.23-ПМТ-1-ГЧ3 | Чертеж публичных сервитутов |
| МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ | |
| 2674.08.23-ПМТ-2-ГЧ1 | Чертеж границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства |
| 2674.08.23-ПМТ-2-ГЧ2 | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий |
| ПРИЛОЖЕНИЕ | |
| 2674.08.23-ДПТ-ППТ/ПМТ | Исходные документы |

Содержание

| | |
|---|-----------|
| 1. Введение | 5 |
| 2. Цели и задачи подготовки документации по планировке территории | 6 |
| 3. Результаты инженерных изысканий..... | 7 |
| 4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства..... | 7 |
| 4.1 Расположение и состав элементов планировочной структуры Территории | 7 |
| 4.2 Зоны с особыми условиями использования территории | 7 |
| 4.3 Объекты, подлежащие сносу | 8 |
| 4.4. Расчетная плотность населения..... | 8 |
| 4.4.1.Основные расчетные показатели Территории..... | 10 |
| 4.5. Плотность и параметры застройки Территории | 13 |
| 4.6. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилой застройки..... | 14 |
| 4.7 Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, а также обеспечения жизнедеятельности граждан | 15 |
| 4.8 Объекты транспортной инфраструктуры..... | 18 |
| 4.9 Благоустройство и озеленение территории..... | 20 |
| 4.10 Объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства | 21 |
| 5.Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций техногенного характера | 23 |
| 6.Перечень мероприятий по охране окружающей среды | 26 |
| 7.Обоснование очередности планируемого развития территории..... | 26 |

1. Введение

Документация по планировке территории в селе Новоникольск в границах улицы Советская, улицы Колхозная, переулок Школьный (далее – Документация) подготовлена на основании Постановления Администрации Уссурийского городского округа от 23.08.2023г. № 2674 «О подготовке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Новоникольск в границах улицы Советская, улицы Колхозная, переулок Школьный по внесению изменений в документацию по планировке территории в городе Уссурийске в селе Новоникольск, утвержденную постановлением администрации Уссурийского городского округа от 11 июня 2014 года №2172».

Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 243.1326000.2015 «Проектирование и строительство автомобильных дорог с низкой интенсивностью движения»;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план Уссурийского городского округа Приморского края, (далее – ГП УГО ПК);
- Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденные Постановлением администрации Уссурийского городского округа от 9 сентября 2021 года № 2045-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа» (в действующей редакции - Постановление администрации Уссурийского городского округа от 06.08.2024 № 4129-НПА «О внесении изменений в постановление администрации Уссурийского городского округа от 9 сентября 2021 года № 2045-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа»), (далее по тексту ПЗЗ УГО ПК);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Приморского края, утвержденные постановлением Администрации Приморского края от 21.12.2016 № 593-па (далее – Региональные нормативы);

- Местные нормативы градостроительного проектирования Уссурийского городского округа, утвержденные постановлением Администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 25.07.2023 № 2226-НПА «Об утверждении градостроительного проектирования Уссурийского городского округа» (далее – Местные нормативы).

2. Исходные данные:

- Постановление администрации Уссурийского городского округа от 11.06.2014 № 2172 «Об утверждении документации по планировке территории в городе Уссурийске в селе Новоникольск».

- Постановление Администрации Уссурийского городского округа от 23.08.2023г. № 2674 «О подготовки документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Новоникольск в границах улицы Советская, улицы Колхозная, переулок Школьный по внесению изменений в документацию по планировке территории в городе Уссурийске в селе Новоникольск, утвержденную постановлением администрации Уссурийского городского округа от 11 июня 2014 года №2172»

-. Техническое задание на подготовку документации по планировке территории.

- Границы соседних земельных участков, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного Филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю;

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-25);

2) с использованием инженерно-геодезического отчета ООО «Геомарк» №Г26-23-ИГДИ, предоставленным, Заказчиком в качестве исходных данных.

2. Цели и задачи подготовки документации по планировке территории

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ земельных участков, установления границ территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основными задачами данного проекта планировки являются (часть 1 статьи 42 ГК РФ):

1. Определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дом, спортивные площадки, озеленение территории, размещение парковок);

2. Установление границ территорий общего пользования (предусмотрено проектом межевания);

3. Отмена действующих красных линии и установление красных линии ул. Советская, ул. Колхозная, пер. Школьный, пер. Сиреневый.

Согласно положениям (номер согласно Положению о территориальном планировании: 2.41) Генерального плана необходимо обеспечение условий для развития физической культуры школьного и массового спорта, организация проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий (назначение объекта, код объекта: спортивное сооружение) на свободной территории.

3. Результаты инженерных изысканий

Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном в техническом здании к Постановлению администрации Уссурийского городского округа № 2684 от 23.08.2023г. выполнены в 2023г. ООО «Геомарк» №Г26-23-ИГДИ (сшит отдельным томом).

4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

4.1 Расположение и состав элементов планировочной структуры Территории

Территория Документации расположена в границах населенного пункта – Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, пер. Сиреневый, ул. Колхозная, пер. Школьный

Документацией выделены следующие элементы планировочной структуры:

- квартал;

Перечень существующих элементов планировочной структуры и их характеристики приведены в таблице 4.1.1.

Таблица 4.1.1.

Характеристика элементов планировочной структуры на Территории

| № п/п | Наименование элемента планировочной структуры | Площадь, га |
|-------|---|-------------|
| 1 | Квартал | 6,52 |

4.2 Зоны с особыми условиями использования территории

Ширина охранных зон и санитарно-защитных полос существующих объектов коммунальной инфраструктуры принята в соответствии с:

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (в редакции от 21.12.2018) «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон») для воздушных линий электропередачи мощностью 0,4 кВ составляет 2 метра с каждой стороны и для подземных кабельных линий электропередачи – 1 метр с каждой стороны;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» и для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации составляет 2 метра с каждой стороны;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» для водопроводов питьевого назначения ширина санитарно-защитной полосы составляет по обе стороны от крайних линий водопровода 10 метров в каждую сторону.

- Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного

откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки. Минимальное допустимое расстояние от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями СНиП2.04.07.-86* «Тепловые сети» (прил. 6).

- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации": для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

4.3 Объекты, подлежащие сносу

Для размещения объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом по ул. Советская предусмотрен снос объектов капитального строительства расположенных по адресам: Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 97(кадастровый номер 25:18:310101:1618); Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 95(кадастровый номер 25:18:310101:1421), Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 99 (кадастровый номер 25:18:310101:1425), Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 101 (кадастровый номер 25:18:310101:3666), принадлежащих на праве собственности заказчика данной Документации, а так же предусмотрен демонтаж линии подключения ЛЭП, и линии связи к данным объектам.

4.4. Расчетная плотность населения

Документацией определены расчетные показатели в области общей площади жилого фонда и прогнозной численности населения (далее – Расчетные показатели), взятые за основу при установлении целевых показателей. Расчетные показатели приведены в таблице 4.4.1. – 4.4.2.

Таблица 4.4.1. - Расчетная плотность населения квартала жилой застройки*

| Номер пп | Адрес/ местоположение | Площадь застройки, кв.м. | Площадь общая расчетна, кв.м. | Площадь общая жилая, кв.м. | Этажность |
|--|---|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------|
| ЖИЛЫЕ ОБЪЕКТЫ | | | | | |
| СУЩЕСТВУЮЩИЕ | | | | | |
| Застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности | | | | | |
| 1 | Многоквартирный дом 25:18:310101:1577 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 66в | 1271 | 6105 | 5161,4 | 5 |
| 2 | Многоквартирный дом 25:18:310101:3478 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 66б | 842 | 4030 | 2931,5 | 5 |
| 3 | Многоквартирный дом 25:18:310101:2058 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 66а | 847 | 4198 | 3072,4 | 5 |

| | | | | | |
|---|--|-------|---------|---------------------|---------|
| 4 | Многоквартирный дом 25:18:310101:2011 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 89 | 899 | 4150 | 2929,1 | 5 |
| 5 | Многоквартирный дом 25:18:310101:2146 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 87 | 903 | 4303 | 3689,7 | 5 |
| 6 | Многоквартирный дом 25:18:310101:2189 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 85 | 903 | 4290 | 2831,3 | 5 |
| итого | | 5665 | 27076 | 20615,4 | 5 |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности | | | | | |
| 1 | многоквартирный дом 25:18:310101:1327 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 83 | 381 | 762 | 555,8 | 2 |
| 2 | Многоквартирный дом 25:18:310101:1767 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 81 | 380 | 760 | 560 | 2 |
| 3 | Многоквартирный дом 25:18:310101:1422 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 60 | 304 | 583 | 364,6 | 2 |
| 4 | Многоквартирный дом 25:18:310101:1424 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 58 | 543 | 1040 | 714 | 2 |
| итого | | 1608 | 3145 | 2194,4 | 2 |
| Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками | | | | | |
| 1 | жилой дом 25:18:310101:1361 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 93 | 65 | 36,3 | 36,3 | 1 |
| 2 | жилой дом 25:18:310101:1887 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 91а | 102 | 100,6 | 100,6 | 2 |
| 3 | Многоквартирный дом 25:18:310101:1941 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 64 | 184 | 78,4 | 78,4 | 1 |
| 4 | Многоквартирный дом 25:18:310101:1634 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 66 | 121 | 91,6 | 91,6 | 1 |
| итого | | 472 | 306,9 | 306,9 | 1 |
| СНОС | | | | | |
| 7* | жилой дом* 25:18:310101:1618 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 97 | 61 | 32,2 | 32,2 | 1 |
| 8* | жилой дом* 25:18:310101:1421 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 95 | 88 | 54,3 | 54,3 | 1 |
| 9* | жилой дом 25:18:310101:3666 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 101 | 142 | 103,5 | 103,5 | 1 |
| 10* | жилой дом 25:18:310101:1425 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 99 | 96 | 61,1 | 61,1 | 1 |
| итого | | 387 | 251,1 | 251,1 | |
| Существующий | | 8132 | 30779 | 23367,8 | 1-2-5 |
| С учетом сноса | | 7745 | 30527,9 | 23116,7 | 1-2-5 |
| ПЛАНИРУЕМЫЕ | | | | | |
| Застройка многоквартирными жилыми домами | | | | | |
| Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями 1 | | 1190 | 9000 | 6661,3 неж 371,3 | 8 |
| Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями 2 | | 1079 | 7680 | 5969 неж 997,6 | 8 |
| итого | | 2269 | 16680 | 12630,3 | 8 |
| ИТОГО | | 10014 | 47207,9 | 35747 | 1-2-5-8 |

| Общественно-деловая | | | | | |
|---------------------|---|--------|--------|---|---|
| 1 | 25:18:310101:1564 Магазин, закусочная Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 89 | 432,6 | 301,5 | - | 1 |
| 2 | 25:34:016901:6638 здание – амбулатория Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, 85 | 550,8 | 367,8 | - | 1 |
| 3 | 25:18:310101:2198 Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Советская, д. 87А | 310,8 | 193,3 | - | 1 |
| 4 | Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная 66д ОНС (теплая стоянка на 12 тракторов) 20% | 330,5 | 297 | - | 1 |
| 5 | Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная 66Г ОНС (трансформаторная подстанция) 20% | 70 | 63 | - | 1 |
| 6 | ГАРАЖИ | 94,4 | 84 | - | 1 |
| 7 | Трансформаторная подстанция | 49,6 | 45 | - | 1 |
| ИТОГО | | 1838,7 | 1351,6 | - | 1 |

Итого проектируемая численность населения квартала составляет 1192 чел.

(существующая численность населения составляет согласно расчетам 771 чел.).

В соответствии таб. 3 с положением о территориальном планировании (приложение №1 у решению Думы Уссурийского городского округа Приморского края от 25.07.2023г. №883 в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) максимальная плотность населения, чел./га 200, зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) максимальная плотность населения, чел./га 370, зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) максимальная плотность населения, чел./га 330.

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, произведены следующие расчеты на квартал:

- Расчетная плотность населения территории существующей застройки, в соответствии с таблицей местных нормативов градостроительного проектирования на территории Уссурийского городского округа 370 чел./ га (площадь территории до 10 га).

6,52 га на 771 чел итого 118 чел/га.

- Расчетная плотность населения территории в соответствии с проектным решением, в соответствии с таблицей местных нормативов градостроительного проектирования на территории Уссурийского городского округа 370 чел./ га (площадь территории до 10 га). 6,52 га на 1192 чел итого 182 чел/га.

4.4.1. Основные расчетные показатели Территории

Территория, в отношении которой разработан проект планировки расположена в кадастровом квартале 25:18:310101 в селе Новоникольск город Уссурийск.

В границах Территории расположены зоны размещения объектов, установленные проектом планировки территории, утвержденным Постановлением администрации Уссурийского городского округа от 11.06.2014 № 2172 «Об утверждении документации по планировке территории в городе Уссурийске в селе Новоникольск»:

- малоэтажной и среднеэтажной застройки;
- объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- объекты здравоохранения.

Таблица 4.4.1. - Основные показатели существующей Территории

| № п/п | Наименование зон существующего размещения объектов капитального строительства | Площадь участков Территории | |
|-------------------------|--|-----------------------------|------|
| | | % | га |
| Территория всего | | 100 | 6,52 |
| 1. | Территории: на которой расположены существующие объекты капитального строительства | | |
| 1.1 | Среднеэтажной жилой застройки | 29,45 | 1,92 |
| 1.2 | Малоэтажной жилой застройки | 11,3 | 0,74 |
| 1.3 | Индивидуальной жилой застройки | 21,6 | 1,41 |
| 1.4 | Торговли и общественного питания | 1,5 | 0,10 |
| 1.5 | Здравоохранения | 1,4 | 0,09 |
| 1.6 | Инженерной инфраструктуры | 0,2 | 0,01 |
| 1.7 | Автомобильного транспорта | 0,8 | 0,04 |
| 1.8 | Улично-дорожной сети | 4,3 | 0,28 |
| 1.9 | Неразграниченная территория | 29,45 | 1,92 |

Проектом были уточнены границы жилых, общественно-деловых, зон транспортной и инженерной инфраструктур, территорий общего пользования.

Согласно Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа в действующей редакции, Территория расположена в территориальных зонах:

Ж 3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);

ОЖ 1 - общественно-жилая зона;

Ж 2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);

Т 2 - зона объектов автомобильного транспорта

Т 3 - зона улично-дорожной сети.

Согласно Генерального плана Уссурийского городского округа в действующей редакции, Территория расположена в функциональных зонах:

1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

2. Зона смешанной и общественно-деловой застройки.

3. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

Таблица 4.4.2. - Основные расчетные показатели Территории

| Наименование показателя | Планируемый показатель |
|--|------------------------|
| Территория в границах подготовки проекта планировки, (га) | 6,52 |
| Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства | |
| среднеэтажные многоквартирные жилые дома, (га) | 1,39 |
| спортивные сооружения (га) | 0,23 |
| зеленых насаждений общего пользования (га) | 0,94 |
| автомобильного транспорта (га) | 0,08 |
| Территория существующей застройки | |
| | 3,88 |
| Среднеэтажной жилой застройки | 1,93 |
| Малоэтажной жилой застройки | 1,29 |
| Торговли и общественного питания | 0,12 |
| Здравоохранения | 0,12 |
| Инженерной инфраструктуры | 0,05 |

| Наименование показателя | Планируемый показатель |
|---|------------------------|
| Автомобильного транспорта | 0,09 |
| Улично-дорожной сети | 0,28 |
| Население планируемое, (чел.) ¹ , в том числе: | 1192 |
| - новые жители в границах подготовки Документации | 421 |
| - существующее население | 771 |
| Плотность населения на рассматриваемую Территорию, (чел/га) | |
| существующая | 118 |
| планируемая | 182 |
| Территориальные зоны (кв.м.) | |
| зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 1,66 |
| зона общественно-жилая зона | 2,08 |
| зона застройки малоэтажными жилыми домами | 2,72 |
| зона улично-дорожной сети | 0,06 |
| Общая расчетная площадь планируемых объектов капитального строительства (далее – ОКС) в границах разработки Документации, кв. м, в том числе: | 16680 |
| • Общая площадь многоквартирных жилых домов, кв. м | 13999,2 |
| – в том числе площадь жилищного фонда, кв. м | 12630,3 |
| – в том числе площадь встроенных помещений нежилого назначения (используемая площадь), кв. м | 1368,9 |

Планируемый баланс Территории приведен в таблице 4.4.3. Значения показателей площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства различного назначения определены в соответствии с границами, отображенными на чертеже планировки территории, с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Таблица 4.4.3 - Планируемый баланс Территории в границах разработки проекта планировки

| № п/п | Наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС) | Проектная площадь участков Территории | |
|-------------------------|--|---------------------------------------|------|
| | | % | га |
| Территория всего | | 100 | 6,52 |
| 2. | Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: многоэтажной жилой застройки | 21,3 | 1,39 |
| 3. | Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: спортивные сооружения | 3,5 | 0,23 |
| 4. | Зоны планируемого размещения объектов: зеленых насаждений общего пользования | 14,4 | 0,94 |
| 5. | Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: автомобильного транспорта | 1,2 | 0,08 |
| 6. | Территории: территория, на которой расположены существующие объекты капитального строительства | 59,6 | 3,88 |
| 5.1 | Среднеэтажной жилой застройки | 29,6 | 1,93 |
| 5.2 | Малоэтажной жилой застройки | 19,82 | 1,29 |

¹ Расчет численности населения произведен из расчета общей жилой площади планируемых жилых зданий, в соответствии со стандартными нормами площади жилья на одного человека в соответствии с таблицей 5.1 СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» структура жилищного фонда по уровню комфорта: стандартное жилье – 30 кв. м. на одного человека.

| | | | |
|-----|----------------------------------|------|------|
| 5.3 | Торговли и общественного питания | 1,84 | 0,12 |
| 5.4 | Здравоохранения | 1,84 | 0,12 |
| 5.5 | Инженерной инфраструктуры | 0,5 | 0,03 |
| 5.6 | Автомобильного транспорта | 1,7 | 0,11 |
| 5.7 | Улично-дорожной сети | 4,3 | 0,28 |

Значения показателей площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с границами, отображенными на чертеже границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства проекта планировки Территории.

4.5. Плотность и параметры застройки Территории

Зоны планируемого размещения, а также устанавливаемые в отношении таких зон плотность и параметры застройки Территории определены исходя возможности создания комфортной многофункциональной среды на основании видов разрешенного использования земельных участков, установленных ПЗЗ УГО.

На Территории выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

Зоны размещения объектов жилого назначения:

- зона планируемого размещения многоквартирных жилых описана в таблице 4.6.1;

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства: спортивные сооружения – зона описана в таблице 4.7.3;

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зеленых насаждений общего пользования - зона описана в таблице 4.9.1;

Зоны размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктур:

- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства: автомобильного транспорта - зона описана в таблице 4.8.1;

Таблица 4.5.1. - Показатели плотности застройки квартала:

| положение | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
|--------------|-----------------------|---------------------------------|
| Существующее | 0,15 | 0,5 |
| Планируемое | 0,18 | 0,7 |

Расчет на квартал:

$$K_{3\text{сущ}} = 9970,7/65230 = 0,15$$

$$K_{3\text{проект}} = 11852,7/65230 = 0,18$$

$$\text{Коф. плот застр сущж} = 31879,5/65230 = 0,5$$

$$\text{Коф. плот застр прж} = 48559,5/65230 = 0,7$$

Таблица 4.5.2. - Показатели плотности застройки территории:

| Территориальные зоны | существующие | | планируемое | |
|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности* (Ж3-Ж2) | 0,2 | 0,7 | - | - |
| Многофункциональная застройка*2 (ОЖ 1) | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,8 |

Расчет по территориальным зонам:

$$K_{31\text{сущ}} = 7582,5/44452 = 0,2$$

$$K_{31\text{проект}} = 30880/44452 = 0,7$$

$$K_{32\text{сущ}} = 1848,2/20778 = 0,1$$

К32проект= 3730,2/20778=0,2

Коф2 плот застр сущж =1250,6/20778=0,1

Коф2 плот застр прж =17679,5/20778=0,8

4.6. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилой застройки

Цели и задачи выделения зоны планируемого размещения многоквартирных жилых домов – обеспечение условий для создания многоэтажных жилых домов уровня «стандартное жилье» с нормой площади квартир в расчете на одного человека – 30 кв. м., со встроенными помещениями нежилого назначения, с заданными минимальными и максимальными показателями застройки земельных участков, в целях обеспечения эффективности функционирования жилой зоны.

Зона предполагает размещение многоквартирных жилых домов (с максимальной этажностью 8 этажей), благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и детских площадок, размещение наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных и отдельных помещениях многоквартирного дома.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом данных Единого государственного реестра недвижимости, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, а также с учетом требований нормативов градостроительного проектирования.

Согласно Правилам землепользования и застройки Уссурийского городского округа Приморского края зона планируемого размещения объекта капитального строительства расположена в Общественно-жилой зоне (ОЖ 1), вид разрешённого использования «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)» указан в основных разрешенных видах и параметрах использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные параметры вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)» согласно Правилам землепользования и застройки Уссурийского городского округа Приморского края:

Для размещения проектируемых многоэтажных жилых домов 1 и 2 с нежилыми помещениями на первом этаже произведен расчет с учетом типового проекта представленного заказчиком работ:

| № п/п | этажность | Площадь здания | Площадь застройки | Площадь здания жилая | Парковки 1 на 85 кв м площадь здания | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста 2,47/на 100кв.м. жилой площади | Для отдыха взрослого населения 0,7 на 100кв.м. жилой площади | Для занятий физкультурой 2,6 на 100кв.м. жилой площади | Для хозяйственных целей 2 на 100кв.м. жилой площади | Озеленение 22 на 100кв.м. жилой площади |
|-------|-----------|----------------|-------------------|----------------------|---|---|---|---|--|--|
| 1 | 8 | 9000 | 1190 | 6661,3 | 110 | 165 | 47 | 173 | 133 | 1465 |
| 2 | 8 | 7680 | 1079 | 5969 | 102 | 147 | 42 | 155 | 119 | 1313 |

Проектируемая площадь всех площадок различного назначения распределена в дворовой зоне.

В процессе разработки проектной документации ТЭП будут уточняться.

В границах территории, которой расположены существующие объекты капитального строительства

Таблица 4.6.1 - Основные параметры зоны планируемого размещения

| | | | |
|----------|---|--|------------------|
| 1.1.1. | наименование зоны планируемого размещения | Среднеэтажная жилая застройка | |
| 1.1.2. | Виды разрешенного использования (далее – ВРИ) земельных участков в границах зоны | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | |
| 1.1.3. | Плотность и параметры застройки | | |
| | Наименование параметра | Значение параметра | Ед. изм. |
| 1.1.3.1. | Процент застройки | | |
| | максимальный процент застройки земельного участка | 70 | % |
| | минимальный процент озеленения земельного участка | 20 | % |
| 1.1.3.2. | Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках | | |
| | минимальная этажность | 5 | надземных этажей |
| | максимальная (предельная) этажность | 8 | надземных этажей |
| | предельная высота объектов капитального строительства | - | м |
| 1.1.3.3. | Иные параметры застройки | | |
| | минимальное количество мест для хранения автомобилей | 1 машино-место на 85 кв. м общей площади здания. | машино-мест |
| | в случае отклонения от предельно допустимых параметров в части обеспечения местами парковки автомобилей, необходимо обоснование наличия мест хранения автомобилей, доступных для неограниченного круга лиц, в пределах пешеходной территориальной доступности – 500 м | | |
| | размещение встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» | | |
| | иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными ПЗЗ УГО | | |

4.7 Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, а также обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах квартала отсутствуют планируемые зоны размещения объектов социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, а также обеспечения жизнедеятельности граждан.

Расчет потребности в объектах социального обслуживания планируемого населения произведен на основании данных, приведенных в РНГП ПК, МНГП УГО.

Потребность в объектах системы социального обслуживания, обеспеченность такими объектами и их расположение представлены в таблице 4.6.1.

Таблица 4.7.1 - Минимальная потребность в объектах социального обслуживания населения на Территории

| Наименование объекта | Единица измерения | Минимальная емкость | Примечание |
|---|--|---------------------|--|
| Объекты здравоохранения (местного значения муниципального района) | | | |
| Аптечные организации | уровень обеспеченности 3 на 1 тыс. человек | 1 | для постоянного населения, в границах Территории |
| Объекты образования (объекты местного значения муниципального района) | | | |
| Общеобразовательная школа | уровень обеспеченности, 121 мест на 1 тыс. человек | 144 | для постоянного населения, вне Территории пешеходная доступность, минут в одну сторону: для многоквартирной жилой застройки – 10мин, для индивидуальной жилой застройки – 15 мин. |
| Дошкольная образовательная организация | уровень обеспеченности, 59 мест на 1 тыс. человек | 70 | для постоянного населения, вне Территории пешеходная доступность, минут в одну сторону: для многоквартирной жилой застройки – 10мин, для индивидуальной жилой застройки – 15 мин. |
| Организации дополнительного образования | уровень обеспеченности, 160 мест на 1 тыс. человек | 191 | для постоянного населения, вне Территории, в границах территории пешеходная доступность, минут в одну сторону: для многоквартирной жилой застройки – 10мин, для индивидуальной жилой застройки – 15 мин. |
| Объекты физической культуры и спорта | | | |
| Физкультурно-спортивные залы | Единая пропускная способность 82,5 на 1 тыс. человек | 1 | для постоянного населения, в границах территории, вне Территории пешеходная доступность, минут в одну сторону: для многоквартирной жилой застройки – 10мин, для индивидуальной жилой застройки – 20 мин. |
| Объекты культуры и искусства | | | |
| Муниципальные библиотеки | уровень обеспеченности, 1 мест на 20 тыс. человек | 1 | для постоянного населения, в границах Территории транспортная доступность, минут в одну сторону: общедоступная библиотека – 30мин, детская библиотека – 20мин. |
| Парки культуры и отдыха | уровень обеспеченности, 1 мест на 20 тыс. человек | 1 | для постоянного населения, вне Территории транспортная доступность, минут в одну сторону 20 мин. |
| Объекты торговли и общественного питания | | | |
| Магазины | 300 кв. м. торговой площади на 1 тыс. жителей | 358 | вне Территории, в границах Территории |
| Предприятия общественного питания | уровень обеспеченности, 40 посадочных мест на 1 тыс. человек | 48 | вне Территории |
| Предприятия бытового обслуживания | 9 рабочих мест на 1 тыс. жителей | 11 | вне Территории |

Объекты социальной инфраструктуры, обслуживающие рассматриваемую Территорию приведены в таблице 4.7.2.

Таблица 4.6.2

| Расположение | Объект | Примечание |
|--|--|-----------------------|
| Объекты здравоохранения | | |
| в границах Территории | КГБУ Уссурийская центральная городская больница: с.Новоникольск, ул. Советская, 85 | в радиусе доступности |
| Дошкольные образовательные организации | | |
| вне границ Территории | МБДОУ Детский сад №6 | в радиусе доступности |
| Общеобразовательные учреждения | | |
| вне границ Территории | МБОУ Средняя общеобразовательная школа с. Новоникольска | в радиусе доступности |
| Организации дополнительного образования | | |
| в границах Территории | МБУ ДО Детская школа искусств Уссурийского городского округа | - |
| Спортивные объекты | | |
| в границах Территории | Спортивная площадка | - |
| Объекты культуры и искусства | | |
| в границах Территории | МБУК Централизованная библиотечная система | - |
| Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания и предпринимательства | | |
| вне границ Территории, в границах Территории | Магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания и т.п. | - |

Согласно положениям (номер согласно Положению о территориальном планировании:2.41) Генерального плана необходимо обеспечение условий для развития физической культуры школьного и массового спорта, организация проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий (назначение объекта, код объекта: спортивное сооружение) на свободной территории.

Исходя из Положения к территориального планирования в границах квартала на свободной территории отведена зона планируемого размещения объекта капитального строительства - спортивного назначения площадью 2254 кв.м.

Таблица 4.7.3. - Основные параметры зоны планируемого размещения

| 1.1.1. | наименование зоны планируемого размещения | спортивные сооружения | |
|--------|---|--|----------|
| 1.1.2 | Виды разрешенного использования (далее – ВРИ) земельных участков в границах зоны | Площадки для занятий спортом, Благоустройство территории | |
| | Площадь земельного участка, кв.м. | Обеспечение занятий спортом в помещениях 2254 | |
| 1.1.3 | Плотность и параметры застройки | | |
| | Наименование параметра | Значение параметра | Ед. изм. |
| | Процент застройки | | |
| | максимальный процент застройки земельного участка | - | % |
| | минимальный процент озеленения земельного участка | - | % |
| | иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными ПЗЗ УГО | | |
| | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | | |

| | |
|--|--|
| | <p>Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения:</p> <p>Расчетные показатели минимально-допустимого уровня обеспеченности Территории объектами транспортной инфраструктуры местного значения не устанавливаются. Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения не нормируются.</p> <p>Таким образом, фактические показатели обеспеченности Территории объектами транспортной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения в результате размещения объектов местного значения не ухудшатся</p> |
|--|--|

При архитектурно-строительном проектировании вместимость объектов социального обеспечения следует уточнять с учетом изменения нормативов, демографии и социальных условий.

4.8 Объекты транспортной инфраструктуры

В границах Территории расположены:

1. Внутриквартальный проезд (кадастровый номер объекта 25:18:310101:4542), протяженностью 178 м площадью 1941 кв.м..
2. Внутриквартальный проезд протяженностью 25 м, для которого определен земельный участок площадью 177 кв.м..
3. Внутриквартальный проезд протяженностью 26 м, для которого определен земельный участок площадью 226 кв.м..
4. Внутриквартальный проезд протяженностью 26 м, для которого определен земельный участок площадью 156 кв.м..
5. Внутриквартальный проезд протяженностью 118 м, для которого определен земельный участок площадью 297 кв.м

В границах квартала на свободной территории отведена зона планируемого размещения объекта капитального строительства автомобильного транспорта 815 кв.м..

Таблица 4.8.1. - Основные параметры зоны планируемого размещения

| 1 | наименование зоны планируемого размещения | автомобильного транспорта | |
|-------|--|---------------------------|----------|
| 1.1.2 | Виды разрешенного использования (далее – ВРИ) земельных участков в границах зоны | Хранение автотранспорта | |
| | Площадь земельного участка, кв.м. | 815 | |
| 1.1.3 | Плотность и параметры застройки | | |
| | Наименование параметра | Значение параметра | Ед. изм. |
| | Процент застройки | | |
| | максимальный процент застройки земельного участка | 75 | % |

| | | |
|---|----|----|
| минимальный процент озеленения земельного участка | - | % |
| количество открытых парковок | 10 | шт |
| иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными ПЗЗ УГО | | |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | | |
| Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения: Расчетные показатели минимально-допустимого уровня обеспеченности Территории объектами транспортной инфраструктуры местного значения не устанавливаются. Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения не нормируются. Таким образом, фактические показатели обеспеченности Территории объектами транспортной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения в результате размещения объектов местного значения не ухудшатся | | |

Документацией не предусмотрено размещение дополнительной транспортной инфраструктуры.

При архитектурно-строительном проектировании вместимость объектов транспортной инфраструктуры следует уточнять с учетом изменения нормативов, демографии и социальных условий.

При совмещении нескольких видов разрешенного использования объекта капитального строительства предусматриваются следующие параметры разрешенного строительства, реконструкции для такого объекта капитального строительства количество мест хранения автомобилей определяется суммарным минимальным количеством мест хранения автомобилей согласно градостроительным регламентам для каждого из видов разрешенного использования

При организации выделенных мест для стоянки автомобилей в границах самостоятельных зон планируемого размещения (вне земельных участков планируемого размещения объектов капитального строительства) и на земельных участках, в границах которых расположено несколько взаимно не связанных видов использования, рекомендуется обеспечивать возможность совместного размещения парковок (парковочных мест) от различных видов пользователей с учетом оценки фактического коэффициента использования мест для стоянки автомобилей и парковок (парковочных мест) разными видами пользования в различное время и/или дни недели (далее – совместная стоянка). В этом случае вместимость совместной стоянки следует рассчитывать исходя из максимальной единовременной потребности в парковочных местах.

Расчет потребности в парковочных местах на совместных стоянках должен производиться при архитектурно-строительном проектировании отдельных объектов

капитального строительства на Территории, с предоставлением соответствующего обоснования принятых соотношений размещаемых парковочных мест

4.9 Благоустройство и озеленение территории

По нормативу СП 42 13330. 2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала. Площадь озелененной Территории микрорайона (квартала) исходя из расчетов составляет 16308 кв.м.

В границах квартала на свободной территории отведена зона планируемого размещения зеленых насаждений общего пользования 9353 кв.м..

Таблица 4.8.1. - Основные параметры зоны планируемого размещения

| 1 | наименование зоны планируемого размещения | зеленых насаждений общего пользования |
|-------|--|---------------------------------------|
| | Виды разрешенного использования (далее – ВРИ) земельных участков в границах зоны | благоустройство территории |
| | Площадь земельного участка, кв.м. | 9353 |
| | иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными ПЗЗ УГО | |
| | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | |
| 1.1.2 | <p>Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения:</p> <p>Расчетные показатели минимально-допустимого уровня обеспеченности Территории объектами транспортной инфраструктуры местного значения не устанавливаются. Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения не нормируются.</p> <p>Таким образом, фактические показатели обеспеченности Территории объектами транспортной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения в результате размещения объектов местного значения не ухудшатся</p> | |

В границах существующих земельных участках многоквартирных жилых домов размещены проезды, тротуары, автостоянки, площадки общего пользования (детские площадки, площадки для взрослого населения), наружное освещение, зеленые зоны.

В границах образуемых земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов размещены проезды, тротуары, автостоянки, площадки общего пользования (детские площадки, площадки для взрослого населения), наружное освещение, зеленые зоны, площадью 3759 кв.м.

Озеленение существующей территории: вдоль существующих автомобильных дорог, а также в границах, существующих, на которых располагаются объекты капитального строительства.

4.10 Объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на многоквартирные жилые дома необходимо предусмотреть подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договором технологического подключения.

В границах квартала отсутствуют планируемые зоны размещения объектов коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства.

В границах Территории расположены объекты коммунального обслуживания и инженерные сети (существующие).

Для планируемых объектов капитального строительства произведен расчет:

Водоснабжение

Расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды

| № п/п | Наименование потребителей | Численность населения, чел. | Норма водопотребления, л/сут. | Расход воды, м ³ /сут | |
|-----------------|--|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| | | | | Среднесуточное водопотребление | Максимальное водопотребление, К=1,2 |
| Жилая застройка | | | | | |
| 1 | Застройка зданиями с водопроводом и канализацией, в том числе с ванными и центральным горячим водоснабжением | 421 | 230 | 96,8 | 116,16 |

* Расчет потребления взят из типового проекта

Норма расхода воды на наружное пожаротушение и расчетное количество пожаров приняты согласно СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».

Расчетное количество одновременных пожаров принято равным 1 с расходом воды на один пожар наружного пожаротушения 10 л/с.

Расход воды на внутреннее пожаротушение принят 1 струя - 2,5 л/с.

Продолжительность тушения пожара должна приниматься 3 ч;

Нормы расхода воды на пожаротушение и расчетное количество пожаров

| № п/п | Наименование показателя | Принятая величина |
|-------|--|-------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Количество одновременных наружных пожаров | 1 пожар |
| 2 | Расход воды на один наружный пожар в жилой застройке | 10 л/с |
| 3 | Количество одновременных внутренних пожаров | 1 |
| 4 | Расход воды на один внутренний пожар | 2,5 л/с |

$$10 \cdot 3 + 2,5 = 32,5 \text{ м}^3$$

Система водоснабжения территории проектирования принята объединенная: хозяйственно - питьевая – противопожарная, низкого давления.

Расчеты уточняется на стадии проектирования.

Хозяйственно-бытовая и ливневая канализация

Расходы воды на хозяйственно-бытовые стоки зданий

| № п/п | Наименование потребителей | Численность населения, чел. | Норма водопотребления, л/сут. | Расход воды, м ³ /сут | |
|-----------------|--|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| | | | | Среднесуточное водопотребление | Максимальное водопотребление, K=1,2 |
| Жилая застройка | | | | | |
| 1 | Застройка зданиями с водопроводом и канализацией, в том числе с ванными и центральным горячим водоснабжением | 421 | 230 | 96,8 | 116,16 |

* Расчет потребления взят из типового проекта

Система канализации принята полная раздельная, при которой хозяйственно-бытовая сеть прокладывается для отведения стоков от жилой и общественной застройки. Поверхностные стоки отводятся самотеком.

Проектирование дождевой канализации следует осуществлять на основании [6], СП 32.13330 и СанПиН 2.1.5.980

Теплоснабжение

Система отопления присоединяется по техническим условиям, выданным сетедержащей организацией.

Удельные расходы тепла на отопление зданий

| Категория потребителя | Этажность | Норма потребления, ккал/ч | Общая площадь зданий | Расход, Гкал/ч |
|--|-----------|---------------------------|----------------------|----------------|
| Удельные расход тепла на отопление жилых зданий, ккал/ч на 1 кв. м общей площади здания по этажности | 8 | 39,99 | 9000 7680 | 0,360 0,307 |

* Расчет потребления взят из типового проекта.

Расчеты уточняется на стадии проектирования.

Электроснабжение

Предварительный удельные расчетные электрические нагрузки жилых объектов

| Наименование | этажность. | Численность населения, чел. | Норма потребления со стационарными электрическими плитами, кВт/чел. | Расход, кВт |
|-------------------------------|------------|-----------------------------|---|-------------|
| Многоквартирный жилой дом 1-2 | 8 | 421 | 20.9/0,97 | 8799/408 |

* Расчет потребления взят из типового проекта.

Расчеты уточняется на стадии проектирования.

Подключение объектов капитального строительства к существующим сетям по уровню напряжения 0,4 кВт возможна по техническим условиям правообладателей земельных участков от подстанции, расположенной в районе границ проектирования.

Связь

Проектирование сетей связи к объектам капитального строительства в границах проектирования осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства, по техническим условиям владельцев сетей.

5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций техногенного характера. Для обеспечения безопасности на взрывопожароопасных объектах рекомендуется проведение следующих инженерно-технических и организационно-технических мероприятий:

- заземление технологического оборудования и коммуникаций для защиты от накопления и проявления статического электричества;
- оборудование резервуаров хранения нефтепродуктов автоматической системой пожаротушения с пеногенераторами и сухими трубопроводами, ручными пеноподъемниками;
- создание противопожарных водоемов на территории или в непосредственной близости от объектов;
- оборудование территории объектов пожарными гидрантами;
- создание оперативного плана пожаротушения и плана ликвидации аварийных ситуаций, предусматривающих порядок действия пожарной охраны и персонала взрывопожароопасных объектов;
- проведение инструктажа по пожарной безопасности.

Для обеспечения безопасности трубопроводов предусматриваются следующие мероприятия:

- при подземной и наземной (в насыпи) прокладках трубопроводов необходимо предусматривать противозэрозионные мероприятия с использованием местных материалов, а при пересечении подземными трубопроводами крутых склонов, промоин, оросительных каналов и кюветов в местах пересечений – перемычки, предотвращающие проникание в траншею воды и распространение ее вдоль трубопровода;
- при прокладке трубопроводов в земляных насыпях на пересечениях через балки, овраги и ручьи следует предусматривать устройство водопропускных сооружений (лотков, труб и т.п.). Поперечное сечение водопропускных сооружений следует определять по максимальному расходу воды повторяемостью один раз в 50 лет;
- трасса газопровода отмечается на территории опознавательными знаками, на ограждении отключающей задвижки размещается надпись: «Огнеопасно – газ» с табличками-указателями охранной зоны, телефонами городской газовой службы, районного отдела по делам ГО и ЧС;
- материалы и технические изделия для системы газоснабжения должны соответствовать требованиям государственных стандартов и технических условий;
- работа по локализации и ликвидации аварийных ситуаций производится без наряда-допуска до устранения прямой угрозы жизни людей и повреждения материальных ценностей. После устранения угрозы, работы по проведению газопровода и газооборудования в технически исправное состояние, должны производиться по наряду-допуску.

Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

- планово-предупредительных ремонтов оборудования и сетей;
- замене и модернизации морально устаревшего технологического оборудования;
- установки дополнительной запорной арматуры;
- наличия резервного электроснабжения;
- замены устаревшего оборудования на новое;
- создания аварийного запаса материалов.

На автомобильных дорогах предлагается провести следующие мероприятия:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, в том числе очистка дорог;

- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- очистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость.

Еще одним методом предотвращения возникновения ЧС является прогнозирование ЧС. Целью прогнозирования техногенных чрезвычайных ситуаций является заблаговременное получение качественной и количественной информации о возможном времени и месте техногенных чрезвычайных ситуаций, характере и степени связанных с ними опасностей для населения и территорий и оценка возможных социально-экономических последствий чрезвычайных ситуаций.

Для достижения указанной цели при прогнозировании решаются следующие основные задачи:

- выявление и идентификация потенциально опасных зон с возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного характера;
- разработка возможных вариантов возникновения и развития чрезвычайной ситуации, моделирование развития чрезвычайной ситуации;
- оценка вероятности (частоты) возникновения чрезвычайной ситуации по различным сценариям;
- моделирование параметров полей поражающих факторов возможных источников чрезвычайной ситуации;
- прогнозирование обстановки (инженерной, пожарной, медицинской и др.) в районе возможной чрезвычайной ситуации с целью планирования контрмер и необходимых сил и средств для проведения защитных мероприятий, и ликвидации чрезвычайной ситуации;
- прогнозирование и оценка возможных социально - экономических и экологических последствий (потери, ущерб);
- оценка параметров (показателей) риска и построение карт (полей) риска.

Организация прогнозирования техногенных чрезвычайных ситуаций осуществляется на основе представляемой информации о всех имеющихся в регионе потенциально опасных объектах.

Результаты прогнозирования техногенных чрезвычайных ситуаций учитываются при решении вопросов проектирования, строительства, эксплуатации и вывода из эксплуатации объектов, выдаче разрешений и лицензий на виды деятельности, связанные с повышенной опасностью.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного характера

С целью защиты населения территории от опасных метеорологических явлений и процессов предусматривается комплекс мероприятий:

- заблаговременное изучение системы оповещения и предупреждения населения и объектов экономики о распространении тайфунов;
- подготовка населения к эвакуации при возникновении угрозы затопления и проведение инженерно-технических мероприятий по устойчивости объектов к их воздействию;
- создание аварийного запаса противогололедных средств;
- подготовка техники для борьбы с сильными заносами и снегопадами;
- контроль состояния и своевременное восстановление деятельности жизнеобеспечивающих объектов на территории Уссурийского городского округа.

Для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости на автомобильных дорогах рекомендуется проведение следующих мероприятий:

- профилактическая обработка покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидация снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработка снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Комплекс работ по зимнему содержанию улиц и дорог, в том числе предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях осуществляют дорожно-эксплуатационные участки.

Для защиты зданий и сооружений от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др. Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает риск ущерба от удара молнии.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций, утвержденной приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 30.06.2003 № 280.

Основные мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций биолого-социального характера:

- продолжить дальнейшую работу по проведению серологического мониторинга за напряженностью коллективного иммунитета против инфекционных заболеваний, управляемых средствами специфической профилактики;
- координировать деятельность всех служб и ведомств, включая органы исполнительной власти, по проведению организационных и практических мероприятий, направленных на профилактику гриппа птиц;
- обеспечить эффективный надзор за лабораторной и клинической диагностикой природно-очаговых и зооантропонозных инфекционных заболеваний;
- обеспечить надзор за соблюдением санитарного законодательства в области профилактики клещевого вирусного энцефалита;
- проводить информационно-разъяснительную работу среди населения по вопросам личной и общественной профилактики инфекционных и паразитарных заболеваний;
- обеспечить проведение в полном объеме на территории Уссурийского городского округа дератизационных, дезинсекционных и дезинфекционных мероприятий.

Инженерная защита территорий от опасных природных процессов производится в соответствии с «СП 116.13330.2012. Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02- 2003» (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 274) и иной нормативно-технической документацией.

Для защиты земляного полотна от водной и ветровой эрозии использовать специальные насаждения.

Проектными решениями размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры местного значения разработчику при архитектурно- строительном проектировании обеспечить пожарную безопасность проектируемого объекта, включающими систему обеспечения пожарной безопасности, в том числе систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности:

- противопожарными разрывами между зданиями;
- улучшенным грунтовым покрытием основных дорог и площадок;

- проездами и площадками, обеспечивающими подъезд пожарной техники к объектам капитального строительства.

6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

При проектировании линейных объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры местного значения разработчику при архитектурно-строительном проектировании необходимо предусмотреть мероприятия по охране окружающей среды, обеспечивающие минимальное нарушение сложившихся экологических, геологических, гидрогеологических и других естественных условий.

Предусмотреть проектные решения и мероприятия по снижению влияния вредных факторов воздействия движения автотранспортных средств (загрязнение атмосферного воздуха, шум, вибрация) на население и окружающую среду в соответствии с требованиями санитарных правил и норм. На автомобильных дорогах всех категорий следует предусмотреть оформление и озеленение с учетом соблюдения принципов ландшафтного проектирования, охраны природы, обеспечения естественного проветривания дорог, защиты придорожных территорий от шума, природных, хозяйственных, исторических и культурных особенностей районов проложения дорог.

| коммунальные отходы | Количество коммунальных отходов, чел./год | |
|--|---|-------------|
| | кг (норма) | кг (расчет) |
| твердые: от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом | 190 – 225 | 218690 |

7. Обоснование очередности планируемого развития территории

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры, в границах территории, применительно к которой подготовлена Документация, согласно технического задания заказчика, отсутствуют.

Этапы строительства в границах территории

| Мероприятие | Срок |
|---|------|
| Строительство многоквартирных жилых домов | 2030 |

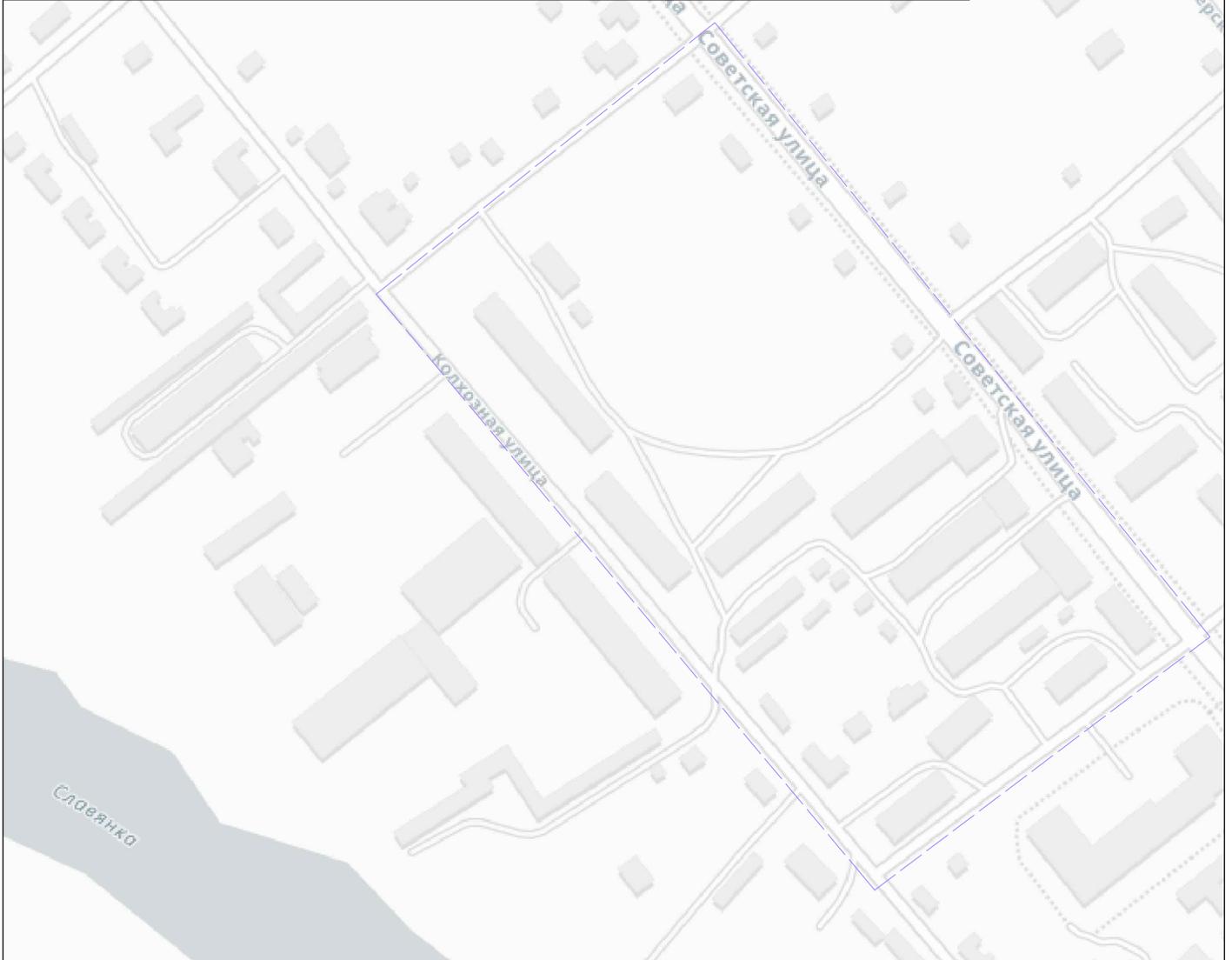
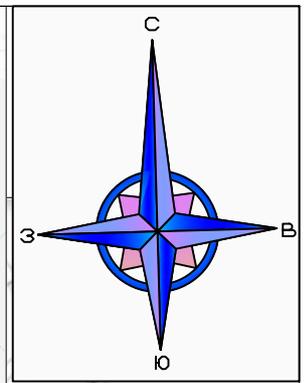
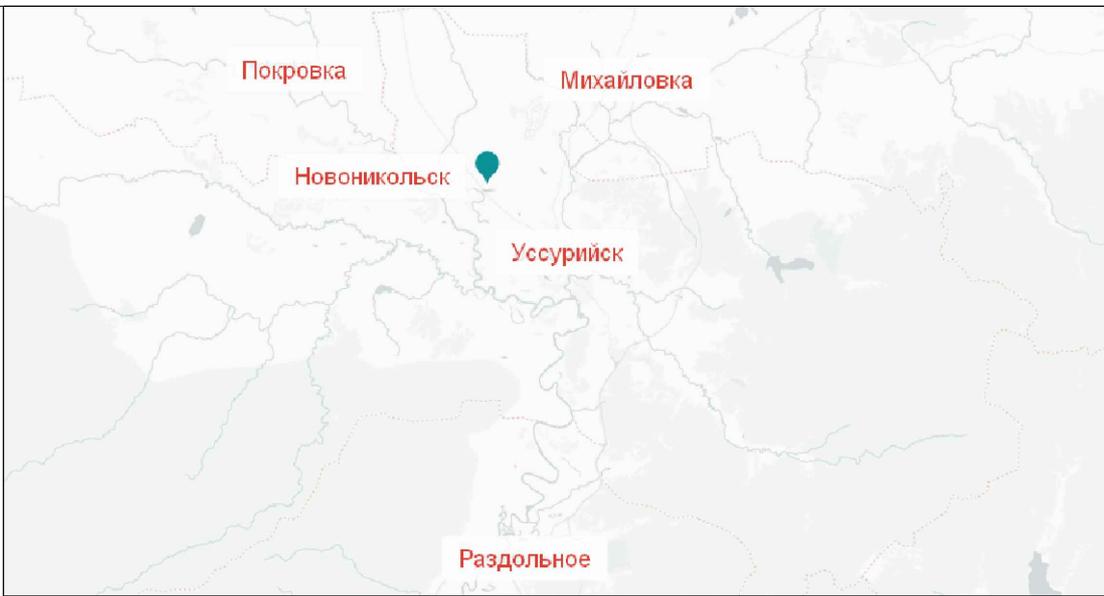
Этапы проектирования, строительства и реконструкции линейных объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры определяются разработчиком при архитектурно-строительном проектировании на каждый объект капитального строительства в рамках отдельной документации на линейные объекты самостоятельно и Документацией не устанавливаются.

Очередность развития территории в границах зоны размещения жилищного строительства, в том числе этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения, определяется правообладателями земельных участков самостоятельно. Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

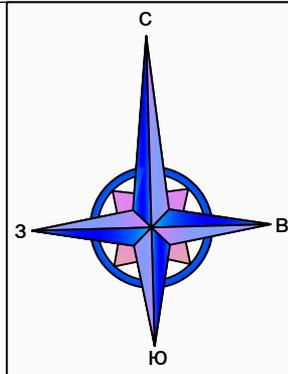
- Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.
- Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального

строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

- Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.



| | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|---------|-------------|--------|-------|-------|--|--|--|--------|------|--------|---|---|---|
| | | | | | | 2674.08.23-ППТ-2-ГЧ1 | | | | | | | | |
| | | | | | | Документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Новоникольск в границах улицы Советская, улицы Колхозная, переулок Школьный по внесению изменений в документацию по планировке территории в городе Уссурийске в селе Новоникольск, утвержденную постановлением администрации Уссурийского городского округа от 11 июня 2014 года №2172 | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | | | | | | |
| Исп. | | Попова А.С. | | | 11.23 | Проект планировки территории (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ) | | <table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>4</td> </tr> </table> | Стадия | Лист | Листов | П | 1 | 4 |
| Стадия | Лист | Листов | | | | | | | | | | | | |
| П | 1 | 4 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры | | | | | | | | |
| | | | | | | ИП Попова А.С. | | | | | | | | |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

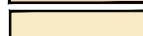


границы проекта планировки

Границы зон размещения объектов капитального строительства (существующие, планируемые)



Среднеэтажной жилой застройки



Малозэтажной жилой застройки



Зеленых насаждений общего пользования



Спортивного назначения



Автомобильного транспорта



Улично-дорожной сети



Инженерной инфраструктуры



Торговли и общественного питания



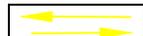
Здравоохранения



Автомобильная дорога "Уссурийск - Пограничный - госграница" км 0-км 112 05 ОП РЗ 05А-215 - (АН-6) дороги местного значения (пер. Школьный, пер. Сиреневый, ул. Колхозная)



Автомобильная дорога "Уссурийск - Пограничный - госграница" км 0-км 112 05 ОП РЗ 05А-215 - (АН-6) дороги местного значения (пер. Школьный, пер. Сиреневый, ул. Колхозная)



направление движения автомобильного транспорта



направление движения общественного транспорта



направление движения пешеходов



Внутриквартальный проезд



Территория общего пользования

0.001

224.84

уклон
расстояние и направление в м

23.78

23.78

проектируемые отметки
существующие отметки

| | | | | | | 2674.08.23-ППТ-2-ГЧ2 | | |
|------|---------|-------------|--------|-------|-------|--|------|--------|
| | | | | | | Документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Новоникольск в границах улицы Советская, улицы Колхозная, переулок Школьный по внесению изменений в документацию по планировке территории в городе Уссурийске в селе Новоникольск, утвержденную постановлением администрации Уссурийского городского округа от 11 июня 2014 года №2172 | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | |
| Исп. | | Попова А.С. | | | 05.24 | Проект планировки территории (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ) | | |
| | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | П | 2 | 4 |
| | | | | | | ИП Попова А.С. | | |
| | | | | | | Схема движения автомобильного транспорта и пешеходов, вертикальная планировка территории | | |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы проекта планировки
- Жилые здания
- Строения, сооружения нежилые
- Нежилые (существующие)

- объекты капитального строительства, подлежащие сносу
- инженерные сети, подлежащие сносу (отключение)
- Существующие инженерные сооружения
 - линия ЛЭП
 - линия связи
 - канализация
 - водопровод
 - теплотрасса

- Охраняемые зоны инженерных коммуникаций**
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций) (существующие)
 - охранная зона линий и сооружений связи (существующие)
 - охранная зона тепловых сетей (существующие)
 - охранная зона канализационных сетей и сооружений (существующие)

- Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**
- Санитарно-защитная полоса водопроводов (существующие)
- Границы особо охраняемых природных территорий – отсутствуют.
Границы территорий объектов культурного наследия – отсутствуют.
- Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов – отсутствуют.
Границы зон заповедия, подтопления – отсутствуют.
- Границы охранных зон и санитарно-защитных зон установлены по состоянию на 2023 год согласно сведениям содержащимся в ЕГРН, и на основании технического отчета инженерно-геодезических изысканий

| Изм. | Колуч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------------|--------|-------|-------|
| Исп. | | Попова А.С. | | | 05.24 |

| | | | | | |
|--|--|--|--------|------|--------|
| 2674.08.23-ППТ-2-ГЧЗ | | | | | |
| Документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Новоникольск в границах улицы Советская, улицы Колхозная, переулок Школьный по внесению изменений в документацию по планировке территории в городе Уссурийске в селе Новоникольск, утвержденную постановлением администрации Уссурийского городского округа от 11 июня 2014 года №2172 | | | | | |
| Проект планировки территории (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ) | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | п | 3 | 4 |
| Схема существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства Чертеж зон с особыми условиями территории. Масштаб 1:1000 | | | | | |
| ИП Попова А.С. | | | | | |

