

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
1	2	3
	<p><b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b></p> <p>Проект планировки территории</p> <p><b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА</b></p> <p>Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.</p> <p>Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.</p>	

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

### 1.1. Общие сведения

Основанием для выполнения проекта планировки является задание заказчика ООО «Регион».

Адрес: границы улиц Суханова, Ленина, Октябрьская, Краснознаменная.

Территория проекта планировки входит в кадастровый квартал 25:34:017001

Границы определены в соответствии с заданием на проектирование

Чертежи выполнены на подоснове масштаба 1:1000

Документация по проекту планировки выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

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

		1		
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

**31-01-2019-ППТ**

Лист

- Законом Приморского края от 29.06.2009 № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края»;
- Закон Приморского края от 29.06.2009 г. № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края»;
- Постановление Администрации Приморского края от 21.05.2010 г. № 185-ПА «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае»;
- Решение Думы Уссурийского городского округа от 26.01.2016 г. № 343-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-НПА «О правилах землепользования и застройки Уссурийского городского округа»;
- Решение Думы Уссурийского городского округа от 04.12.2006 г. №510-БПА «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 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 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 Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150;

Согласовано:				
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №		

		2				<b>31-01-2019-ППТ</b>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			



Планировка и застройка городских и сельских поселений устанавливаются красные линии:

- Ул Октябрьская: 26 м.
- Ул. Краснознаменная: 40 м.
- Ул. Суханова: 22 м.
- Ул. Ленина: 40 м.
- Ул. Фрунзе: 20 м.

#### **1.4. Объекты капитального строительства, планируемые для размещения на территории.**

Проектом планировки предусмотрено строительство жилых многоэтажных многоквартирных домов престижного и массового уровня комфорта квартир со встроенными помещениями общественного назначения; строительство зданий коммерческо-коммунального назначения, детского сада; создание парковых зон.

#### **1.5. Общая организационная структура.**

В основы проекта планировки заложен принцип максимального сохранения существующего ландшафта и создание проездов и пешеходных связей, органично вписывающихся в существующую схему.

Проектом планировки предусмотрено формирование двух кварталов жилой застройки с общей социальной инфраструктурой. Общая площадь участков проектирования составляет 8,14 Га. При многоэтажной застройке плотность населения должна составлять не более  $8,14 \times 480 = 3908$  человек, Максимальная общая площадь жилых зданий представлена в таблице 1. Показатели плотности населения и общей площади жилых зданий рассчитаны согласно таблице 32 Региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае.

Согласовано:		
Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		4			<b>31-01-2019-ППТ</b>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Таблица №1.

	Участок №2	Участок №5	Участок №7	Участок №12	Участок №15	Участок №18	Участок №19	
Площадь участка	6044	10813	6019	4312	2813	2688	6146	
Количество этажей	6	7195	12873	7165	5133	3349	3200	7317
	7	7462	13349	7431	5323	3473	3319	7588
	8	7371	13187	7340	5259	3430	3278	7495
	9	9158	16383	9120	6533	4262	4073	9312
	10	9298	16635	9260	6634	4328	4135	9455
	11	9594	17163	9554	6844	4465	4267	9756
	12	9594	17163	9554	6844	4465	4267	9756
	13	9908	17726	9867	7069	4611	4407	10075
	<b>14</b>	<b>10073</b>	<b>18022</b>	<b>10032</b>	<b>7187</b>	<b>4688</b>	<b>4480</b>	<b>10243</b>
	15	10244	18327	10202	7308	4768	4556	10417
	16	10244	18327	10202	7308	4768	4556	10417
	17	10793	19309	10748	7700	5023	4800	10975
	18	10793	19309	10748	7700	5023	4800	10975
	19	10989	19660	10944	7840	5115	4887	11175
	20	10989	19660	10944	7840	5115	4887	11175
	21	11193	20024	11146	7985	5209	4978	11381
	22	11193	20024	11146	7985	5209	4978	11381
	23	11193	20024	11146	7985	5209	4978	11381
	24	11193	20024	11146	7985	5209	4978	11381
	25	11404	20402	11357	8136	5308	5072	11596
	Общая площадь жилых зданий							

Принимая во внимание параметры окружающей застройки и характер населенного пункта, выбрана этажность застройки 14 этажей, общая площадь жилых зданий на территории составляет 64725 м<sup>2</sup>, общая жилая площадь составляет 51780 м<sup>2</sup>

1.5.1. В связи с ограничениями, накладываемыми на участок существующими зданиями, а также объектами транспортной инфраструктуры расчетная плотность населения принята равной 2210 человек (рассчитано согласно таблице 5 Региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае.)

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

		5				<b>31-01-2019-ППТ</b>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			

## 1.6. Социальное, транспортное и инженерное обслуживание территории.

1.6.1. Расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами представлены в таблице 2.

Таблица №2.

Предприятия и учреждения обслуживания	Расчётн. показат.	Ед. изм.	Мин. обеспеч.
<b>1. Учреждения образования.</b>			
1.1 Дошкольные учреждения	70 мест на 1000 жит.	мест	155
1.2 Общеобразовательные школы	80 мест на 1000 жит.	мест	177
1.3 Организации дополнительного образования	70 мест на 1000 жит.	мест	155
<b>2. Предприятия торгово-бытового обслуживания.</b>			
2.2 Магазины	280м <sup>2</sup> торг.пл ош. на 1000жит. (100-для продов.тов., 180-для не-прод.тов)	м <sup>2</sup> торг. площ.	619 прод. тов. 398непр од. тов.
2.3 Рынки	24 м <sup>2</sup> на 1000 жит.	м <sup>2</sup>	54
2.4 Предприятия общественного питания	40пос. мест на 1000 жит.	пос. м.	89
2.5 Предприятия бытового обслуживания	2раб. места на 1000 жит.	раб. м.	5
<b>3. Спортивные сооружения</b>			
5.1 Плоскостные сооружения	1140м <sup>2</sup> на 1000 жит.	м <sup>2</sup>	2520
5.2 Спортивные залы	180м <sup>2</sup> пл.п. на 1000 жит.	м <sup>2</sup> пл.п.	398
5.3 Бассейны	12м <sup>2</sup> зер.в. на 1000 жит.	м <sup>2</sup> зер.в.	27

1.6.2. В радиусе обслуживания детские дошкольные учреждения (500 метров) отсутствуют, обеспеченность местами достигается путем строительства детского дошкольного учреждения на 155 мест на участке №8. Для обеспечения местами в детских садах на 1 этапе реализации проекта плани-

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

		6		
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

**31-01-2019-ППТ**

Лист

ровки территории предлагается разместить в жилом доме на участке №5 группу временного пребывания детей на 72 места.

1.6.3. Для обеспечения доставки детей в общеобразовательные школы проектом предусмотрено размещение остановки общественного транспорта в радиусе доступности. Необходимое количество машино-мест обеспечивается за счет размещения открытых придомовых автостоянок. Размещение предприятий торгово-бытового обслуживания, учреждений культуры и искусства, учреждений здравоохранения и соц. обслуживания, спортивных сооружений предусмотрено во встроенных помещениях жилых многоквартирных домов, зданиях общественного назначения, а также в существующих зданиях на участках 1,4,10,17.

### **1.7. Развитие системы транспортного обслуживания и инженерной защиты территории.**

1.7.1. Проект планировки предполагает сохранение сложившейся улично-дорожной сети. Каждый формируемый участок проекта планировки граничит с существующей дорогой, таким образом, что не требуется наложение сервитутов на соседние участки. Пожарный подъезд к зданиям, а также объектам транспортной инфраструктуры осуществляется по внутриквартальным проездам.

1.7.2. Расчетная потребность в организации площадок для хранения (стоянки) личного автотранспорта жителей территории составляет 8803 кв.м. (51780 кв.м./100\*17 ; согласно таблице 6 Региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае). Проект планировки предусматривает строительство 8877 кв.м. площадок для хранения транспорта на территории придомовых участков.

1.7.3. Организация поверхностного стока обеспечена путем комплексного решения вопросов вертикальной планировки, мощения территории и водоотведения.

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

		7		
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

**31-01-2019-ППТ**

Лист

1.7.4. Устройство системы водоотвода с проектируемой территории имеет целью обеспечить прочность и устойчивость дорожных покрытий проездов, а также благоприятные условия эксплуатации путем быстрого и полного удаления поверхностных вод, поступающих в лотки проездов.

1.7.5. Водоотвод принят смешанного типа со сбором дождевых вод по лоткам проездов через дождеприемные колодцы в ливневую канализацию. Проектом планировки предусматривается устройство ливневой канализации по улице Фрунзе с выпусками в существующую ливневую канализацию по улицам Краснознаменной и Ленина

1.7.6. Благоустройство и озеленение территории:

Для создания наиболее комфортных условий пребывания жителей в скверах и на общественных территориях рекомендуется установка малых архитектурных форм (скамеек, урн, торшерных светильников, игрового оборудования на детских площадках).

Участки свободные от зданий, сооружений, автомобильных проездов с асфальтобетонным покрытием, тротуаров озеленяются путем посева газонных трав, посадкой кустарников, деревьев.

**2. положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.**

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

		8		
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

**31-01-2019-ППТ**

Лист

**1-я очередь.****Строительство многоквартирных жилых домов на участках №5, 12, 15**

<b>Этапы</b>	<b>Описание развития территории</b>
1 этап	Проведение кадастровых работ, Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения
2 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
3 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию

**2-я очередь.****Строительство детского сада на участке №8**

<b>Этапы</b>	<b>Описание развития территории</b>
1 этап	Проведение кадастровых работ Объединение земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет Предоставление вновь сформированного земельного участка под предлагаемую проектом застройку. Разработка проектной документации по строительству детского сада.
2 этап	Снос существующих на участке сооружений. Строительство детского сада и их подключение к системе инженерных коммуникаций Прокладка ливневой канализации по улице Фрунзе
3 этап	Ввод в эксплуатацию

**3-я очередь.****Строительство зданий на участках №2, 3, 6, 7, 19.  
Создание благоустройства на участках №11,13,14,17**

<b>Этапы</b>	<b>Описание развития территории</b>
1 этап	Проведение кадастровых работ Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

9

**31-01-2019-ППТ**

Лист

Изм Лист № докум. Подп. Дата

	проектом застройку. Разработка проектной документации.
2 этап	Снос существующих на участках сооружений. Строительство зданий и их подключение к системе инженерных коммуникаций
3 этап	Ввод в эксплуатацию

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

		10		
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

**31-01-2019-ППТ**

Лист