



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Атлас
(ООО «АТЛАС»)

СРО от 26.05.2017 № 1306

Заказчик: Администрация Уссурийского городского округа

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Разработка документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Корсаковка, примерно в 250 м на северо-запад относительно ориентира здание школы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, с. Корсаковка, ул. Ленина, 10»

Эскиз

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ПП0032-07.2019

Хабаровск 2019



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Атлас
(ООО «АТЛАС»)

СРО от 26.05.2017 № 1306

Заказчик: Администрация Уссурийского городского округа

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Разработка документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Корсаковка, примерно в 250 м на северо-запад относительно ориентира здание школы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, с. Корсаковка, ул. Ленина, 10»

Эскиз

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ПП0032-07.2019

Генеральный директор



А.Ю. Беломестнов

Хабаровск 2019

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Разработка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) территории в селе Корсаковка, примерно в 250 м на северо-запад относительно ориентира здание школы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, с. Корсаковка, ул. Ленина, 10 (муниципальный контракт от 06.08.2019г. № 0120300006519000196) в соответствии с:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- 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-НПА «О правилах землепользования и застройки Уссурийского городского округа»;
- Решение Думы Уссурийского городского округа 04.12.2006 г. № 510-НПА «Положение о порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории Уссурийского городского округа»;
- 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»;
- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;
- Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, М., «Недра», 1982г., ГКИНП-02-033-82;
- «Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства» (утв. Росземкадастром 17.02.2003 г.);
- «Инструкция по межеванию земель» (утв. Роскомземом 08.04.1996 г.);
- Топографическая съемка местности М 1:500, выполненная в рамках контракта в 2019 году.

1.1. Исходные данные:

- Муниципальный контракт от 06.08.2019г. № 0120300006519000196 на выполнение работ по разработке документации по планировке (проект планировки и проект межевания)

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			ПП0032-07.2019						5	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата					

территории в селе Корсаковка, примерно в 250 м на северо-запад относительно ориентира здание школы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, с. Корсаковка, ул. Ленина, 10;

- Техническое задание (Приложение № 2 к контракту № 0120300006519000196 06.08.2019г.) на выполнение работ по разработке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Корсаковка, примерно 25 м на северо-запад относительно ориентира здание школы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, с. Корсаковка, ул. Ленина, 10, с выполнением отчета об инженерно-геодезических изысканий;

- Постановление администрации Уссурийского городского округа от 20.06.2019 № 1400 «О подготовке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Корсаковка, примерно в 250 м на северо-запад относительно ориентира здание школы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, с. Корсаковка, ул. Ленина, 10»;

- Генеральный план Уссурийского городского округа, утвержденный решением Думы Уссурийского городского округа Приморского края от 26.05.2009 г. № 52 «Об утверждении генерального плана Уссурийского городского округа»;

- Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденные Думой муниципального образования г. Уссурийск и Уссурийский район от 30.11.2004 г. № 104 «О Правилах землепользования и застройки Уссурийского городского округа»;

- Местные нормативы градостроительного проектирования на территории Уссурийского городского округа, утвержденные решением Думы Уссурийского городского округа от 25.12.2018 г. № 934-НПА;

- Данные государственного кадастра недвижимости, предоставленные филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Приморскому краю (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Приморскому краю);

- Топографическая съемка местности М 1:500, выполненная специалистами ООО «АТЛАС» в 2019 г. (ПП0032-07.2019-ИГДИ).

1.2 Цель разработки проекта планировки территории

- Обеспечение устойчивого развития территории;
- Выделение элемента планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- Установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- Установление границ земельных участков, предназначенных для строительства объектов и размещения линейных объектов;
- Установление, изменение, отмены красных линий.

1.3 Территория для проектирования

Территория для разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) территории в селе Корсаковка, примерно в 250 м на северо-запад относительно ориентира здание школы, расположенного за пределами участка,

Инв.№	Взам. инв. №						И0009-04.2019	Лист	
	Подпись и дата							6	
	Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

- Установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; - Установление границ земельных участков, предназначенных для строительства объектов и размещения линейных объектов; - Установление, изменение, отмены красных линий.

1.3 Территория для проектирования

Территория для разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) территории в селе Корсаковка, примерно в 250 м на северо-запад относительно ориентира здание школы, расположенного за пределами участка,

адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, с. Корсаковка, ул. Ленина, 10 составляет 27,5 га.

Проект планировки и проект межевания разработан в границах с. Корсаковка, входящего в состав Пушкинской территории Уссурийского городского округа и является административным центром данной территории. Село основано в 1869 г.

По климатическим условиям территория Уссурийского ГО входит в область умеренных широт. Это выражается в чередовании направления ветров. Низкие температуры зимой связаны с притоком воздушных масс с центра материка. Летний муссон, приходящий с океана, приносит на территорию округа большое количество осадков и высокую относительную влажность воздуха. Однако здесь отмечаются и некоторые черты континентальности: большая амплитуда температур воздуха за год и резкие переходы от низких к высоким температурам воздуха весной и обратно осенью.

По условиям обеспеченности сельскохозяйственных растений теплом и влагой Уссурийский ГО входит во II агроклиматический район. Он характеризуется следующими показателями.

Наиболее холодным в году является январь со средней месячной температурой воздуха - 19,50. Самый теплый месяц года август с температурой воздуха + 20,30.

По увлажнению район относится к зоне достаточного увлажнения. За год выпадает 596 мм осадков.

Инв.№	Подпись и дата	Взам. инв. №							И0009-04.2019	Лист
										7
			Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Характеристика плотности и параметров застройки в пределах зон, установленных градостроительными регламентами

В соответствии с правилами землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденными Думой муниципального образования г. Уссурийск и Уссурийский район от 30.11.2004 г. № 104 «О Правилах землепользования и застройки Уссурийского городского округа» территория разработки проекта в с. Корсаковка входит в зону Ж-7.

Жилой фонд с. Корсаковка представлен объектами индивидуального жилищного строительства, предназначенными для проживания одной семьи на отдельном земельном участке, а также многоквартирными жилыми домами.

Численность населения представлена в таблице 1.

Таблица 1

Год	1884	1897	1900	1912	1915	2002	2010
Числ-ть	698	1303	1408	1408	1456	1275	1357

Площадь проектируемой территории в границах с. Корсаковка позволяет использовать территорию для образования 121 земельных участков для индивидуального жилищного строительства площадью от 1200 до 1500 кв. метров, включая дороги (проезды), сети электроснабжения. Земельный участок под строительство детского сада на 180 мест площадью 8850 кв.м, Земельный участок под строительство школы на 180 мест площадью 10000 кв.м. и земельный участок для детской-спортивной площадки и парковой зоны площадью 4225 кв.м.

2.2 Инженерные сети

2.2.1 Жилой сектор

В связи с тем, что жилой сектор представлен индивидуальными жилыми домами, предусмотрено электрификация сектора из расчета 15 кВт на один дом.

Водоснабжение возможно при наличии мощностей центральное, так же возможно использовать коллективные или индивидуальные скважины питьевого водоснабжения.

Канализация применяется выгребная яма (шамбо) или локальные очистные сооружения. Центральное водоотведение не предусмотрено.

Отопление индивидуального жилья возможно от котлов разного назначения (электро, твердотопливный), а так же электроконвекторы или теплый пол.

На территории проектируемого квартала предусмотрены места для размещения контейнеров сбора ТБО и трансформаторных подстанций.

Основные дороги представлены категорией «местные улицы» и «проезды» с освещением и тротуарами в границах красных линий.

2.2.2 Социальные объекты

Инв.№	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

И0009-04.2019

Лист

8

Для обеспечения социальных объектов (школа, детский сад, ФАП) инженерной инфраструктурой предусмотреть центральное водоснабжение и водоотведение в объеме необходимом для эксплуатации объектов.

Расчетные нагрузки

Детский сад

1	Водоснабжение: - Хозяйственно-питьевое - Полив территории	13.44 м3/сут 0.66 м3/сут
2	Отопление -Горячее водоснабжение -Отопление и вентиляция	166.08 кВт 480 кВт
3	Электроснабжение	150 кВт
4	Пожаротушение	162 м3
5	Канализация	13.44 м3/сут

Школа

1	Водоснабжение: - Хозяйственно-питьевое - Полив территории	13.44 м3/сут 0.66 м3/сут
2	Отопление -Горячее водоснабжение -Отопление и вентиляция	166.08 кВт 480 кВт
3	Электроснабжение	150 кВт
4	Пожаротушение	162 м3
5	Канализация	13.44 м3/сут

Инв.№	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

И0009-04.2019

Лист

9

На территории квартала предусмотрено размещение детского сада на 180 мест и школы на 180 мест, далее представлены ориентировочные характеристики объектов, которые необходимо уточнять по результатам проектирования (проектно-сметной документацией).

Размеры в плане – 55м x 31 м;
Площадь застройки – 1705 кв.м;
Количество этажей – 3 этажа, в т.ч. 1 подземный;
Наружные ограждающие конструкции: – кирпичные;
Внутренние перегородки – кирпичные;
Перекрытие – сборные железобетонные плиты;
Кровля – скатная, металлочерепица;
Площадь земельного участка – 8850 кв.м.

Размеры в плане – 60м x 45 м;
Площадь застройки – 1734 кв.м;
Количество этажей – 3 этажа, в т.ч. 1 подземный;

Внутренние перегородки – Толщиной 120мм из полнотелого керамического кирпича и толщиной 200 мм из пазогребневых плит;

Кровля – скатная, металлочерепица;

Площадь участка – 8850 кв.м.

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации в состав основной части проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, входит чертеж планировки территории, на котором отображаются красные линии в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ и органами местного самоуправления.

Красные линии устанавливаются вдоль всех улиц и проездов. Ширина установления вдоль проектируемых улиц – 15 метров, вдоль проектируемых проездов – 10.5 метров (отступы от красных линий по 5 метров в каждую сторону от стороны улиц, 3 метра от стороны проездов), в границах красных линий предусматривается прокладка всех коммуникаций.

[illegible]

Ширина проездов для пожарной техники, в соответствии с п.8.6 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты», устанавливается в зависимости от высоты зданий или сооружений и должна составлять не менее:

- 4,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;
- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно;
- 6,0 метров – при высоте здания более 46 метров.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров (согласно п.8.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»).

Для движения пешеходов внутри жилого микрорайона по улицам предусматриваются тротуары, шириной 1,5 м.

Инв.№	Подпись и дата	Взам. инв. №							И0009-04.2019	Лист
										11
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

