



**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ) ТЕРРИТОРИИ В ГОРОДЕ
УССУРИЙСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ
ВЫГОННАЯ, УЛИЦЫ АЛЕКСАНДРА ФРАНЦЕВА**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,
О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Уссурийск, 2022



Содержание

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
<i>1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ</i>	<i>4</i>
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	5
2.1 Объекты жилого назначения.....	5
2.2 Объекты производственного назначения	6
2.3 Объекты общественно-делового назначения	6
2.4 Объекты социальной инфраструктуры	6
2.5 Объекты иного назначения	7
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры	7
2.6.1 Водоснабжение	7
2.6.2 Канализация.....	7
2.6.3 Теплоснабжение.....	8
2.6.4 Электроснабжение	8
2.6.5 Газоснабжение	8
2.6.6 Связь	8
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры.....	8
3. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	9
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	9
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения	9
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	9
3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	10

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляется характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Уссурийского городского округа (утв. постановлением администрации Уссурийского городского округа от 09.09.2021 г. № 2045-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа») (далее также – ПЗЗ, Правила землепользования и застройки), территория проектирования расположена в зоне Ж-3 - зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

С учетом градостроительных регламентов территориальной зоны, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

Новое строительство:

- 2 многоквартирных восьмиэтажных жилых дома, общей площадью – 9310,68 м², в том числе площадь жилого фонда – 8807,82 м²;
- детский сад общеразвивающего вида на 350 мест, общей площадью – 6491 м²;
- спортивный комплекс на 300 посещений в смену с плавательным бассейном (120 посещений в смену), общей площадью – 3499 м².

Территория проектирования расположена в городе Уссурийске в границах улиц: улицы Выгонная, улицы Александра Францева. Общая площадь проектирования составляет 5,18 га.

Общая площадь в красных линиях – 4,06 га.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки, которая измеряется суммарной поэтажной площадью застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории. В результате реализации планировочных решений коэффициент плотности застройки проектируемой территории составляет:

- коэффициент плотности застройки – 0,47.

Согласно Правил землепользования и застройки:

Для зоны Ж 3 (для размещения жилой застройки):

Минимальные размеры земельного участка - 800 м².

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м.

Этажность - от 5 до 8, включая мансардный.

Максимальный процент застройки земельного участка - 60.

Отступы от красной линии - 5 м.

Для зоны Ж 3 (для размещения объектов социальной инфраструктуры):

Для объектов дошкольного образования: минимальные размеры земельного участка - для территорий с уклоном рельефа до 20% - 38 м² на 1 место; для территорий с уклоном рельефа 20% и более - 33 м² на 1 место.

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м.

Минимальный отступ от красной линии магистральных улиц до объекта: - в городе Уссурийске - 25 м.

Этажность - 3.

Максимальный процент застройки земельного участка - 30.

Для объектов спортивного назначения: минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м.

Предельная высота объекта определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.

Минимальный размер земельного участка:

- спортивно-досуговый комплекс - 2000 м²;

- иные объекты спортивного назначения - определяется в соответствии с нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Таблица 1

Характеристика зон размещения сохраняемых и планируемых объектов капитального строительства

№ пп	Показатель	Ед. изм.	Наименование зоны	
			жилого назначения	социальной инфраструктуры
1	Площадь территории в границах красных линий	га	4,06	
2	Площадь зоны	га	0,52	2,44
3	Общая площадь объектов	м ²	9310,68	9990
4	Плотность застройки (коэфф.)	-	0,47	

Виды разрешенного использования земельных участков и объекта капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-3, согласно правилам землепользования и застройки города Уссурийска.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются *многоквартирные жилые дома* со следующими характеристиками:

- этажность: 8,
- количество: 2 объекта,
- площадь застройки, макс.: 60%,

- общая площадь: 9310,68 м², в том числе площадь жилого фонда – 8807,82 м².

2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

2.3 Объекты общественно-делового назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения.

2.4 Объекты социальной инфраструктуры

К размещению на территории проектирования предлагаются объекты социальной инфраструктуры со следующими характеристиками.

Таблица 2
Характеристика проектируемых объектов социальной сферы

№ п/п	Объект	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²
1.	Спортивный комплекс с плавательным бассейном	3	1583	3499
2.	Детский сад общеразвивающего вида на 350 мест	3	2238	6491
	Итого: 2 объекта		3821	9990

2.5 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение объекта рекреационного назначения. Площадь зоны планируемого размещения объектов данной сферы составляет 0,40 га. Из них 0,29 га выделено под сквер в северной части проектируемой территории.

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

2.6.1 Водоснабжение

Проектом предусмотрено строительство 1,0 км сетей водоснабжения (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Материал – полиэтилен.

Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2012. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*» (далее также – СП 31.13330.2012).

Ориентировочный объём водопотребления в границах рассматриваемой территории составит 50 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.2 Канализация

Проектом предусмотрено строительство самотечных канализационных сетей общей протяженностью трассы 0,54 км.

Ориентировочный объём водоотведения в границах проектируемой территории по укрупненным показателям составляет 45 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.3 Теплоснабжение

Проектом предусмотрено строительство сетей теплоснабжения общей протяженностью трассы в двухтрубном исполнении - 0,33 км.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит 1,5 Гкал/час (4894 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.4 Электроснабжение

Проектом предусмотрено:

- строительство трансформаторной подстанции (1 объект);
- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 6 кВ общей протяженностью 0,7 км;
- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью 0,98 км.

Суммарное электропотребление по планировочной территории составит 0,4 МВт. Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования.

2.6.5 Газоснабжение

Мероприятий по развитию системы централизованного газоснабжения не предусматривается.

Расход газа проектируемой территории ориентировочно составит 220 м³/час (696518 м³/год). Приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

2.6.6 Связь

Мероприятий по развитию системы связи в границах территории проектирования не предусматривается.

Ориентировочная емкость сети телефонной связи общего пользования в границах рассматриваемой территории составляет порядка 42 абонентских номера.

2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

1) Основные улицы

- протяженность: 0,483 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

2) Проезды межквартальные

- протяженность: 0,147 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

3) Проезды внутриквартальные

- протяженность: 1,3 км,

- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

4) Для обеспечения отведения ливневых стоков за пределы рассматриваемой территории и предотвращения затопления, проектом планировки предусматривается строительство проектируемой самотечной ливневой канализации закрытого типа (подземной трубы), общей протяженностью 0,70 км. Подлежит уточнению на следующих стадиях проектирования.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

На территории проектирования предусматривается размещение следующих объектов местного значения:

объекты социального назначения:

- дошкольное образовательное учреждение, мощностью 350 мест,
- спортивный комплекс с плавательным бассейном, мощностью 300 посещений в смену (120 посещений в смену для плавательного бассейна),

объекты рекреационного назначения:

- озелененная территория с площадками досуга и спорта, проведения массовых мероприятий микрорайонного значения.

Площадь зоны планируемого размещения объектов местного значения 0,40 га.

На рассматриваемой территории из объектов местного значения присутствуют:

объекты транспортной и инженерной инфраструктуры:

- улица Выгонная,
- улица Александра Францева,
- инженерные объекты и коммуникации.

Площадь зоны объектов местного значения составляет 4,7 га.

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Фактические показатели обеспеченности микрорайона объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в полной мере не обеспечивают достаточного уровня комфортности среды.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального, регионального значения. Размещаемые объекты местного значения повышают уровень обеспеченности территории микрорайона объектами жилой, социальной, общественно-деловой инфраструктуры и обслуживающими ее объектами коммунальной сферы.

Размещаемые объекты в совокупности с существующими объектами сформировали многоотраслевую сеть обслуживания, обеспечивающую населению базовый социально гарантируемый минимум (стандарт) услуг.

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения дополнены размещением проектируемых объектов, что более полно отвечает нормативным требованиям.