

**ИП Макеев Д.В.**

---

**Документация по планировке территории**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах улицы Вострецова, проспекта Блюхера, улицы Раковская, ж/д "Москва-Владивосток**

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

**ДПТ/01.21-ПМТ1**

**г. Уссурийск**

**2021**

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

**ИП Макеев Д.В.**

---

**Документация по планировке территории**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах улицы Вострецова, проспекта Блюхера, улицы Раковская, ж/д "Москва-Владивосток**

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

**ДПТ/01.21-ПМТ1**

Исполнитель: \_\_\_\_\_ **Д.В. Макеев**

**г. Уссурийск**

**2021**

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

## Общие положения

Общие положения	4
1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории	4
2. Характеристики объектов капитального строительства	6
2.1 Объекты жилого назначения	6
2.2 Объекты производственного назначения	6
2.3 Объекты общественно-делового назначения	6
2.4 Объекты социальной инфраструктуры	7
2.5 Объекты иного назначения	8
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры	8
2.6.1 Водоснабжение	8
2.6.2 Канализация	8
2.6.3 Теплоснабжение	8
2.6.4 Электроснабжение	9
2.6.5 Газоснабжение	9
2.6.6 Связь	9
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры	9
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	10
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
4. Положения об очередности планируемого развития территории	11
4.1 Общие положения	11
4.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (способы их образования), видах их разрешенного использования	12

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					ДПТ/01.21-ПМТ1	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	3		

## 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. решением Думы муниципального образования г. Уссурийск и Уссурийский район от 30.11.2004 г. № 104-НПА), территория проектирования расположена в зоне ЖЗ (зона застройки среднеэтажными жилыми домами), зоне ПР 5 (коммунально-складская зона), зоне Ж 5 (Зона застройки среднеэтажными жилыми домами с нежилыми помещениями на первых этажах).

Проектом планировки территории предлагается внесение изменений в действующие Правила землепользования и застройки с целью приведения в соответствие с картой функционального зонирования генерального плана Уссурийского городского округа. К размещению в пределах территории проекта планировки предлагается:

1. Введение зоны общественного и социального назначения (ОДЗ 2) для размещения здания культурно-досугового центра;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

ДПТ/01.21-ПМТ1

Лист

4

2. Исключение коммунально-складской зоны ПР5 (не соответствует функциональному зонированию);

3. Исключение зоны застройки среднеэтажными жилыми домами с нежилыми помещениями на первых этажах Ж 5 с целью приведения в соответствие с назначением смежных земельных участков под многоквартирной жилой застройкой и выравнивания границ смежных участков не по границам территориальных зон, а по естественным сложившимся границам вдоль искусственных сооружений.

С учетом градостроительных регламентов указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

**Новое строительство:**

- здание культурно-досугового центра, общей площадью 1932,77 м<sup>2</sup>.

Территория проектирования расположена в городе Уссурийске в границах улицы Вострецова, проспекта Блюхера, улицы Раковская, ж/д "Москва-Владивосток. Общая площадь проектирования составляет 10,5 га. Общая площадь в красных линиях – 8,51 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 «брутто» – 0,48;

- коэффициент плотности застройки «нетто» – 0,25.

Согласно Правил землепользования и застройки, для предлагаемых к размещению территориальных зон установлены следующие параметры застройки:

*Для зоны ОДЗ 2 (культурное развитие):*

1. Минимальные размеры земельного участка - 2000 кв. м.

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

3. Предельное количество этажей - 5.

4. Максимальный процент застройки земельного участка - 45. При наличии технических решений, обеспечивающих санитарно-эпидемиологическое благополучие населения, а также соблюдение региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, строительных норм и правил максимальный процент застройки может быть увеличен до 65.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ДПТ/01.21-ПМТ1	Лист
							5

## Характеристики планируемого развития территории.

	Показатели	До разработки документации по планировке территории	После разработки документации по планировке территории
1.	Площадь квартала	10,5 га	10,5 га
2.	Коэффициент плотности застройки	0,48	-
3.	Коэффициент застройки	0,25	-
4.	Жилая площадь ( кв.м, кол-во домов)	16000кв.м., 16 домов	16000кв.м., 16 домов
5.	Население	2295	2295
6.	Площадь благоустройства, в том числе придомовая (обеспеченность + доступность для населения)	1,79 га	2,34 га
7.	Площадь парковок, в том числе придомовые (обеспеченность + количество, кв.м)		900 кв.м./ 60
8.	Протяженность дорог, проездов (м)	1,975 км	1,975 км
9.	Характеристики коммунальной инфраструктуры (мощность, м): - электроснабжение (сети, ТП); - водоснабжение, канализация (сети, КНС); - теплоснабжение (сети, котельная); - газоснабжение (сети, ГРС, ГРП).	-	- электроснабжение 0,4 Мвт - газоснабжение 696518 м.куб./год - теплоснабжение 4894 Гкал/год - водоснабжение 45м - канализация 20м
10.	Социальные объекты: - детские сады; - школы; - спорт; - здравоохранение. (обеспеченность с учетом	-	культурно- досуговый центр 1932,77 кв.м.  спортивная площадка 0,20 га

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ДПТ/01.21-ПМТ1	Лист
							6

	существующих объектов, мощность)		
11.	Объекты производственного назначения	-	-
12.	Объекты общественно-делового назначения	-	-
13.	Объекты иного назначения	-	сквер 0,21 га
14.	ТБО (площадки, кол-во)	5	5

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 ОДЗ 2 согласно Правилам землепользования и застройки города Уссурийска.

## 2. Характеристики объектов капитального строительства

### 2.1 Объекты жилого назначения

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

### 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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Индв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	ДПТ/01.21-ПМТ1		Лист
											7

№ п/п	Объект	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>
1.	Культурно-досуговый центр	2	1216	1932,77

## 2.5 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение объекта рекреационного назначения. Площадь зоны планируемого размещения объектов данной сферы составляет 0,21 га.

## 2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

### 2.6.1 Водоснабжение

Проектом предусмотрено строительство 45м 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 планируемого строительства культурно-досугового центра составит 4,17 м<sup>3</sup>/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### 2.6.2 Канализация

Проектом предусмотрено строительство самотечных канализационных сетей общей протяженностью трассы 20 м.

Ориентировочный объём водоотведения в границах проектируемой территории по укрупненным показателям составляет 4,17 м<sup>3</sup>/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### 2.6.3 Теплоснабжение

Проектом строительство сетей теплоснабжения не предусматривается.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит 0,19 Гкал/час -

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм. инв. №

Подп. и дата

Изм. № подл.

ДПТ/01.21-ПМТ1

Лист

8

(уточняется на дальнейших стадиях проектирования в соответствии с техническими условиями).

#### **2.6.4 Электроснабжение**

Проектом строительство сетей электроснабжения не предусматривается (уточняется на дальнейших стадиях проектирования в соответствии с техническими условиями).

#### **2.6.5 Газоснабжение**

Мероприятий по развитию системы централизованного газоснабжения не предусматривается.

Расход газа проектируемой территории ориентировочно составит 137,7 м<sup>3</sup>/час (275400 м<sup>3</sup>/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.

### **2.7 Объекты транспортной инфраструктуры**

#### **1) Основные улицы**

- протяженность: 0,841 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

#### **2) Проезды внутриквартальные**

- протяженность: 0,074 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

### **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.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

						ДПТ/01.21-ПМТ1	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		9





## 4.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (способы их образования), видах их разрешенного использования

Ниже представлена информация об образуемых земельных участках, в том числе, о площади и способе образования, а также о видах их разрешенного использования.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с правилами землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденных решением думы муниципального образования г. Уссурийск и Уссурийского района № 104 от 30.11.2004

Таблица 1

### Положения об очередности планируемого развития территории

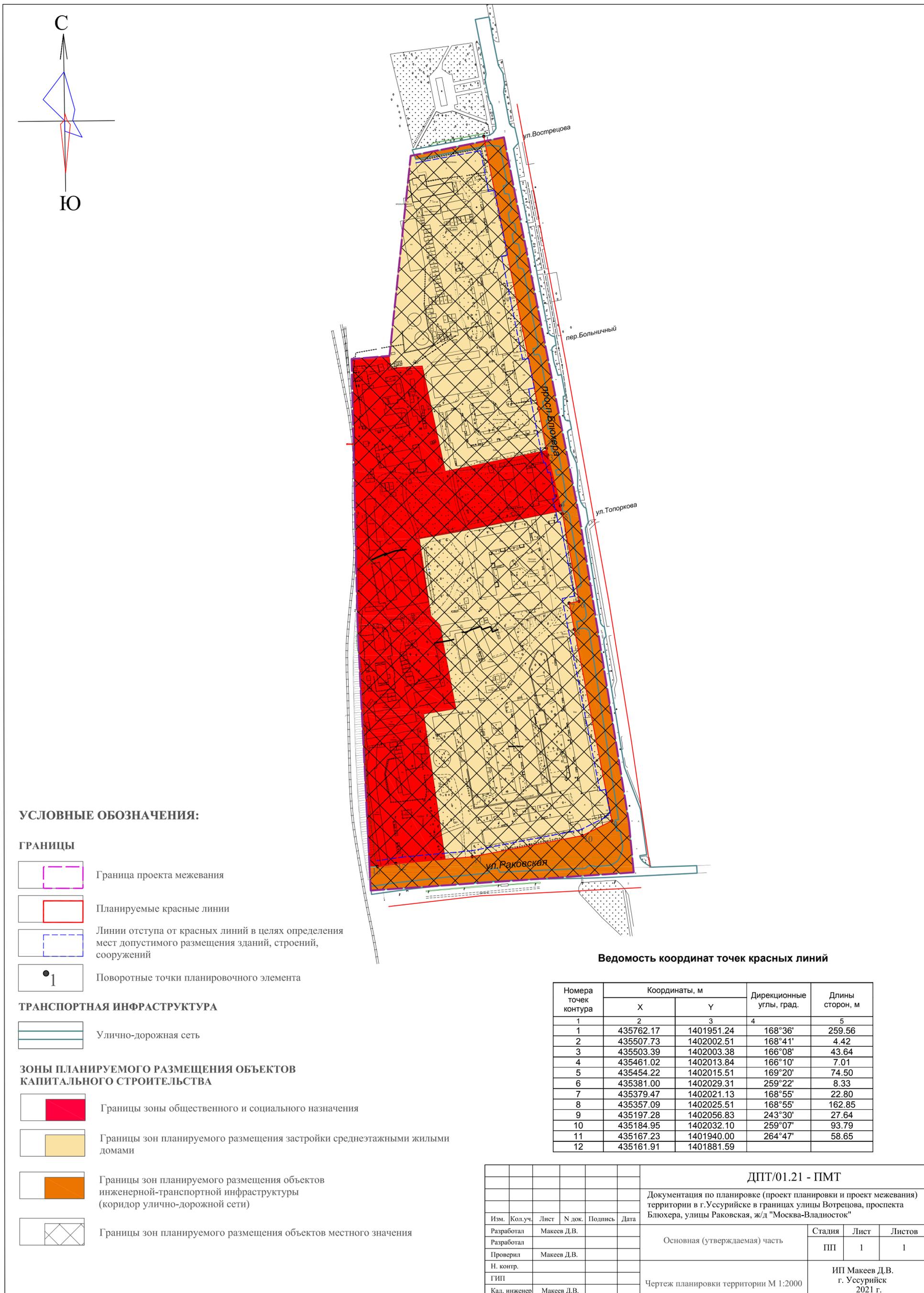
Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
<b>1-я очередь</b>		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет, в том числе исправление реестровых ошибок в отношении границ земельных участков. Снятие с кадастрового учета неактуальных земельных участков, несоответствующих проектным решениям
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
<b>2-я очередь</b>		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	На первом этапе освоения территории предусмотрено: - строительство культурно-досугового центра - строительство спортивной площадки; - реконструкция инженерных коммуникаций.
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ДПТ/01.21-ПМТ1	Лист
							12

Документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г. Уссурийске в границах улицы Вострецова, проспекта Блюхера, улицы Раковская, ж/д "Москва-Владивосток"

Чертеж планировки территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ

- Граница проекта межевания
- Планируемые красные линии
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Поворотные точки планировочного элемента

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- Улично-дорожная сеть

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Границы зоны общественного и социального назначения
- Границы зон планируемого размещения застройки среднеэтажными жилыми домами
- Границы зон планируемого размещения объектов инженерной-транспортной инфраструктуры (коридор улично-дорожной сети)
- Границы зон планируемого размещения объектов местного значения

Ведомость координат точек красных линий

Номера точек контура	Координаты, м		Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	435762.17	1401951.24	168°36'	259.56
2	435507.73	1402002.51	168°41'	4.42
3	435503.39	1402003.38	166°08'	43.64
4	435461.02	1402013.84	166°10'	7.01
5	435454.22	1402015.51	169°20'	74.50
6	435381.00	1402029.31	259°22'	8.33
7	435379.47	1402021.13	168°55'	22.80
8	435357.09	1402025.51	168°55'	162.85
9	435197.28	1402056.83	243°30'	27.64
10	435184.95	1402032.10	259°07'	93.79
11	435167.23	1401940.00	264°47'	58.65
12	435161.91	1401881.59		

ДПТ/01.21 - ПМТ							
Документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г. Уссурийске в границах улицы Вострецова, проспекта Блюхера, улицы Раковская, ж/д "Москва-Владивосток"							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	
Разработал		Макеев Д.В.				Лист	
Разработал						Листов	
Проверил		Макеев Д.В.				ПП	
Н. контр.						1	
ГИП						1	
Кад. инженер		Макеев Д.В.				ИП Макеев Д.В. г. Уссурийск 2021 г.	