

Выполнение работ по разработке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в п. Тимирязевский, примерно в 555 м на север относительно ориентира здание жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, п. Тимирязевский, ул. Лесная, 2

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Текстовая часть

Том 1

Раздел 1

Владивосток

2022

Заказчик: Администрация Уссурийского городского округа.

Выполнение работ по разработке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в п. Тимирязевский, примерно в 555 м на север относительно ориентира здание жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, п. Тимирязевский, ул. Лесная, 2

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории
Текстовая часть
Том 1
Раздел 1

Исполнитель: ООО «ИнжкадастрВлад-ДВ»

Директор _____ Д. И. Анциферов

Главный инженер проекта _____ А. В. Тыщенко

Владивосток
2022

Состав проекта

№ п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
	Проект планировки территории	
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Чертеж красных линий	1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:5000
Лист 2	Схема организации движения транспорта и пешеходов (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема улично-дорожной сети	1:1000
Лист 3	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:1000
Лист 4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:1000
Лист 5	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:1000
Лист 6	Схема сетей	1:1000
Лист 7	Варианты объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:1000
	Проект межевания территории	
ТОМ 3	Основная (утверждаемая) часть	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта межевания территории	
Раздел 2	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры; красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для муниципальных нужд; границы публичных сервитутов. 1 этап.	1:1000
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	

Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия	1:1000

Состав исполнителей

№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	2	3	4
1	Мороз Д.А	Н.контр	
2	Тыщенко А. В.	Разработал	
3	Мелехина М. И.	Проверил	

Оглавление

Введение 6

Раздел 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. Для зон планируемого размещения объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения. 9

1.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки..... 9

1.2. Характеристика 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 12

Раздел 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 15

Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории в Уссурийском городском округе, в кадастровом квартале №25:18:015501, осуществляется в соответствии с муниципальным контрактом № 0120300006522000149, заказчик работ – администрация Уссурийского городского округа, основанием для проведения работ является постановление администрации Уссурийского городского округа от 18.09.2020 г. № 2085 «О подготовке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в п. Тимирязевский, примерно в 555 м на север относительно ориентира здание жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, п. Тимирязевский, ул. Лесная, 2», Постановление администрации Уссурийского городского округа от 15.03.2022 г. № 624 «О внесении изменений в постановление администрации Уссурийского городского округа от 18 сентября 2020 года № 2085 «О подготовке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в п. Тимирязевский, примерно в 555 м на север относительно ориентира здание жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, п. Тимирязевский, ул. Лесная, 2».

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется на основании генерального плана Уссурийского городского округа, региональных нормативов градостроительного проектирования, правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа, а так же с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ территорий общего пользования, установления границ земельных участков под существующие объекты капитального строительства, расположенные в границах проектирования, в том числе с учетом возможной реконструкции многоквартирных жилых домов (надстройка 1 этажа), социально-культурного, коммунально-бытового назначения в соответствии с градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки муниципального образования город Уссурийск.

Цель работы:

1. обеспечение устойчивого развития территории;
2. выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

3. установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
4. установление границ земельных участков, предназначенных для строительства объектов и размещения линейных объектов;
5. установление, изменение, отмены красных линий.

При разработке проекта использовалась правовая, нормативная и методическая база для проведения работ:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
4. Закон РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне».
5. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».
6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
7. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
8. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
9. Постановление Правительства РФ от 03.11.1994 № 1233 «Об утверждении Положения о порядке обращения со служебной информацией ограниченного распространения в федеральных органах исполнительной власти, уполномоченном органе управления использованием атомной энергии и уполномоченном органе по космической деятельности».
10. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Утверждены приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/п (далее - СП 42.13330.2016).
11. «СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований» Утвержден приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 29.10.2002 № 471 ДСП.
12. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007

№ 74.

13. Местные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные решением Думы Уссурийского городского округа от 25.12.2018 г. № 934-НПА «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории Уссурийского городского округа». (далее – Местные нормативы градостроительного проектирования)

14. Приказ Министерства строительства Приморского края от 02.03.2020 г. № 35-пр «Об утверждении технических требований к отраслевым пространственным данным Приморского края»

15. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установлении красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

Раздел 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. Для зон планируемого размещения объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

1.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки и проекта межевания, расположена в кадастровом квартале №25:18:015501 в п. Тимирязевка. Площадь территории проектирования составляет 7,9 га.

Согласно генеральному плану, территория проектирования находится в функциональной зоне – проектируемая зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Предельные размеры земельных участков приняты в соответствии с правилами землепользования и застройки для индивидуального жилищного строительства:

Минимальные размеры земельного участка - 500 кв. м.

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

Этажность – не более 3 надземных этажей.

Максимальная высота постройки - не более 20 м.

Минимальная площадь застройки земельного участка жилым домом - 40 кв. м.

Без отступа от красной линии допускается размещать:

- жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания;

- реконструируемые здания, строения и сооружения при условии соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- набережные, причалы, берегоукрепительные и иных гидротехнические сооружения;
- линейные и площадные объекты.

Таблица № 1

Максимальный процент застройки и размеры земельного участка.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Параметры
Для индивидуального жилищного строительства	40	2.1	Минимальные размеры земельного участка - 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка: - в г. Уссурийске - 1500 кв. м.
Коммунальное обслуживание	-	3.1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению, определяются по заданию на проектирование
Земельные участки (территории) общего пользования	-	12.0	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Линии отступа от красных линий - линии, которые обозначают границы

места, допустимого для размещения объекта капитального строительства -3 м.

Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Б» СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Таблица № 2

Основные параметры жилищного строительства

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Кол-во
1	2	3	4
1	Количество жилых домов	ед.	55
2	Коэффициент домовладения	чел.	5
3	Численность населения	чел.	275

Таблица № 3

Список характеристик жилищного фонда

№ п/п	Наименование	Показатели на 1 дом		Кол-во домов	Показатели по всем домам	
		Жилая площадь, м ²	Кол-во квартир, ед.		Жилая площадь, м ²	Кол-во квартир, ед.
Жилищный фонд нового строительства						
1	1-3 этажный индивидуальный жилой дом	150	1	55	8250	55
Итого индивидуальный жилищный фонд					8250	55

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования город Уссурийск, утвержденные решением Думы УГО от 25 декабря 2018 г. N 934-НПА, для территорий индивидуальной жилой застройки предлагается учитывать расчетную плотность населения в границах квартала жилой застройки. Расчетная плотность населения квартала индивидуальной жилой застройки, в зависимости от показателя семейности и размера земельного участка индивидуальной жилой застройки, – 40 человек/га при 5ти чел. в семье.

1.2. Характеристика 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

Генеральным планом муниципального образования город Уссурийск размещение объектов федерального, регионального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

В границах проекта планировки предложено разместить 55 жилых индивидуальных дома (1-3 этажа). Застройка предполагается в капитальном исполнении по индивидуальным проектам.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объекта капитального строительства общественно-делового назначения.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного и иного назначения.

Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

Проектом планировки территории предусматривается строительство новых объектов коммунальной инфраструктуры:

- воздушные линии электропередачи 0,4 кВ, сети наружного освещения;
- водопровод
- газоснабжения.

Прокладка инженерных сетей предусматривается в границах поперечного профиля проектируемых улиц, подключение сетей инженерно-технического обеспечения осуществляется к ранее запроектированным централизованным сетям на смежных территориях.

Таблица № 1

Общие показатели инженерно-технического обеспечения в границах проекта планировки

№ п/п	Показатели	Протяженность сетей
1	Линии электропередачи 0,4 кВ, сети наружного освещения	Определяется на дальнейших стадиях проектирования
2	Линии электропередачи 0,4 кВ	
3	Водопровод	
4	Газоснабжения	

Электроснабжение

Общая электрическая нагрузка составит 214 кВт. Подключение объектов капитального строительства к существующим сетям по уровню напряжения 0,4 кВ возможно по техническим условиям правообладателей земельных участков от проектируемых ТП, расположенных в границах проектирования.

Проектируемая ТП будет запитываться по существующим кабельным линиям 10 кВ от существующих ВЛ-10 кВ Ф-2 ПС «Тимирязевка» (АЗС) существующей, согласно письму №04-405-28/1705 от 05.08.2021 СП «ПЦЭС»

Водоснабжение

Система водоснабжения микрорайона объединенная: хозяйственно – питьевая - противопожарная низкого давления.

Расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды населения 81,9 м³/сут при условии, что средний объем водопотребления на одного человека не превысит 160 л/сут и учитывается полив земельного участка – 60 л/сут.

Источником водоснабжения являются централизованные сети водоснабжения и водоотведения (Согласно п.11.19 СП 31.13330.2012. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 (с Изменениями N 1,2,3).

Присоединение проектируемых сетей предусмотрено к ранее запроектированным сетям водоснабжения с. Воздвиженка на основании письма №1-07/3119 от 28.07.22 МУП «Уссурийск-водоканал».

Диаметр и материал труб уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Сети связи

Проектом сети связи на проектируемой территории не предусматриваются.

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

На проектируемой территории возможно развитие услуг мобильной связи. Основными операторами сети сотовой подвижной связи (СПС) являются МТС, Мегафон, Билайн и TELE2.

Хозяйственно-бытовая канализация

В качестве способа канализования возможно применение индивидуальных септиков. Устройства септиков должны быть предусмотрены по индивидуальным проектам с учётом особенностей каждого земельного участка.

Газоснабжение и горячее водоснабжение

Для обеспечения тепловой энергией потребителей индивидуальных жилых домов предлагается использование газа.

Объем расхода максимального часового расхода газа не превышает 7 м³/час от одного проектируемого дома, общая нагрузка от проектируемых жилых домов – 399 м³/час.

Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Система объектов капитального строительства в границах проектирования, включая улицы в жилой застройке, предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов, проектируется с учетом возможности прокладки инженерных коммуникаций.

Транспортная связь внутри микрорайона ко всем индивидуальным жилым домам и объектам торгово-бытового обслуживания предусматривается по улицам категории «улица в жилой застройке», шириной в красных линиях 15 м, с капитальным типом покрытия с организацией разворотных площадок на тупиковых улицах. Общая протяженность улично-дорожной сети составит 1292 м. Ширина проезжей части составляет 6 метров. Ширина тротуаров, располагаемых по обе стороны проезжей части, составляет 2 метра. Радиус закругления на пересечении проезжих частей принят 6 метров.

Площадки ТБО обеспечиваются подъездными карманами. Места постоянного хранения автотранспорта для жителей индивидуальной застройки предлагается непосредственно на приусадебных участках.

Характеристика объектов социальной инфраструктуры

На территории проектирования не предлагаются размещать объекты социальной инфраструктуры.

Раздел 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

Таблица № 2

Очередность планируемого развития территории:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Перечень объектов предполагаемых к размещению	Годы реализации <u>Проектирование</u> строительство
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуальных жилых домов (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	2022-2035
Коммунальное обслуживание	Трансформаторная подстанция Сети водопровода, канализации, линий электропередач	2022-2027 2025-2035
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, малых архитектурных форм благоустройства	2022-2027 2025-2035











Приложение

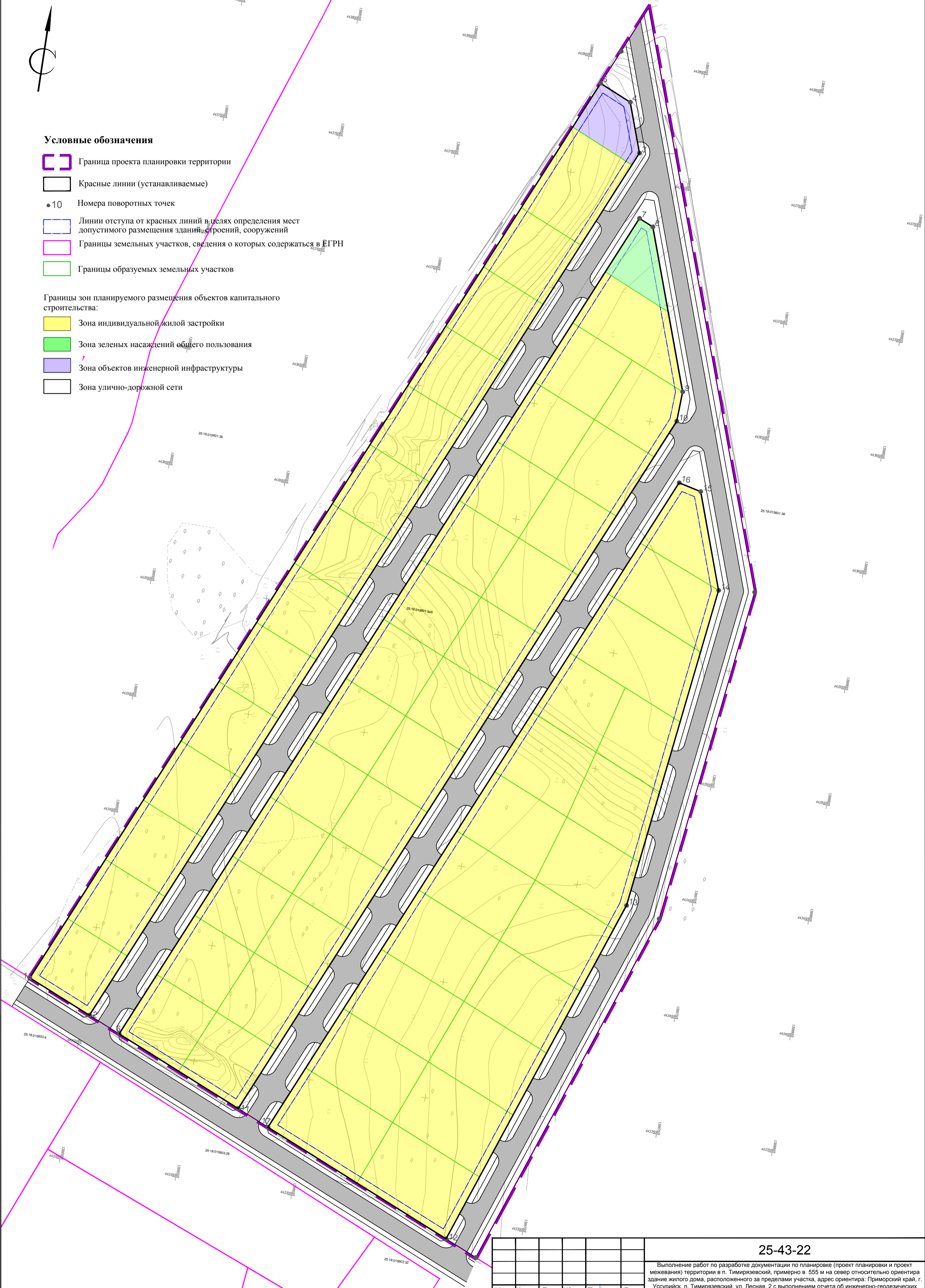
Каталог координат поворотных точек красных линий
(система координат МСК-25)




№	X	Y
1	443374.33	1399475.28
2	443362.54	1399502.87
3	443762.52	1399677.80
4	443783.36	1399670.54
5	443789.37	1399656.80
6	443356.64	1399516.66
7	443734.99	1399682.13
8	443732.28	1399688.33
9	443664.72	1399711.85
10	443651.91	1399711.29
11	443333.06	1399571.83
12	443291.90	1399668.15
13	443444.44	1399722.21
14	443583.39	1399740.17
15	443623.85	1399726.08
16	443626.14	1399716.39
17	443327.17	1399585.62
18	443291.90	1399668.15



Условные обозначения

-  Граница проекта планировки территории
 -  Красные линии (устанавливаемые)
 -  •10 Номера поворотных точек
 -  Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 -  Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 -  Границы образуемых земельных участков
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:
-  Зона индивидуальной жилой застройки
 -  Зона зеленых насаждений общего пользования
 -  Зона объектов инженерной инфраструктуры
 -  Зона улично-дорожной сети



						25-43-22					
						Выполнение работ по разработке документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в п. Тимирязевский, примерно в 555 м на север относительно ориентира здание жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, п. Тимирязевский, ул. Лесная, 2 с выполнением отчета об инженерно-геодезических изысканиях					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	Стадия	Лист	Листов		
Разработал	Тыщенко				09.22		ППТ	1			
Проверил	Мелехина				09.22						
						"ИнжкадастрВлад-ДВ"					
Н. контр.	Мороз				09.22						