



# **ООО «ГРАДСОВЕТ»**

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ГРАДСОВЕТ»*

*СРО Союз проектных организаций «ПроЭк»  
СРО –П-185-16052013*

*Заказчик: ООО «ЮгСтрой»*

*Инв. № \_\_\_\_\_*

## ***Коттеджный поселок «Радужный» в городе Уссурийске в границах улицы Солнечная***

***ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ***

***Часть 1. Утверждаемая часть***

***01/2020-ППТ1***



**ООО «ГРАДСОВЕТ»**

*Общество с ограниченной ответственностью «ГРАДСОВЕТ»*

*СРО Союз проектных организаций «ПроЭк»  
СРО –П-185-16052013*

*Заказчик: ООО «ЮгСтрой»*

*Инв. № \_\_\_\_\_*

***Коттеджный поселок «Радужный»  
в городе Уссурийске в границах улицы Солнечная***

***ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ***

***Часть 2. Материалы по обоснованию проекта планировки***

***01/2020-ППТ2***



## Положение о характеристиках планируемого развития территории

### 1. Введение

Внесение изменений в "Положение о размещении объектов капитального строительства входит в состав утверждаемой части проекта планировки территории по объекту "Коттеджный поселок "Радужный" в г. Уссурийске. 2-я очередь строительства жилого района "Южный" в границах улицы Солнечная выполнено на основании постановления администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 03.03.2020г. № 5085 и решения заказчика ООО «ЮгСтрой» с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Утверждаемая часть проекта внесения изменений в проект планировки территории выполнена для земельного участка площадью 33,08 га, расположенного в юго-восточной части г. Уссурийска в пойме реки Комаровка, в планируемом жилом районе "Южный", между объездной трассой Владивосток – Хабаровск и южным промышленным узлом (Сахзавод) в границах улицы Солнечная. Проект выполнен по заказу ООО "ЮгСтрой" и в соответствии с техническим заданием.

Целью внесения изменений проекта является

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов 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.

В качестве исходных данных для принятия планировочных решений использовалась топографическая съемка, предоставленная заказчиком.

### 2. Характеристика объекта градостроительной деятельности

#### 2.1. Положение объекта градостроительной деятельности в системе города

Планируемая территория по административному подчинению относится к г. Уссурийск Приморского края.

На карте градостроительного зонирования Уссурийского городского округа, данная территория будет отнесена к территориальной зоне **Ж-2** – зона застройки малоэтажными жилыми домами, т.е. зона жилой малоэтажной жилой застройки, предназначена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки, многоквартирных жилых домов этажностью не выше 5-х этажей. Градостроительные регламенты для территориальной зоны Ж-2 установлены в соответствии с правилами землепользования и застройки Уссурийского городского округа (постановление думы № 104 от 30.11.2004 г.) и

01/2020-ППТ1- ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Пояснительная записка		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	34
						ООО «ГрадСовет» Г. Уссурийск		

указаны в таблицах 2.1, 2.2, 2.3

Земельные участки с условными номерами на генплане ЗУ:1; ЗУ:2; ЗУ:3-2; ЗУ:3-1; ЗУ:4; ЗУ:5 отнесены к зоне застройки малоэтажными жилыми домами – **Ж2**.

Таблица 2.1

**Основные виды разрешённого использования**

Виды разрешённого использования земельных участков и ОКС	Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции ОКС	Ограничения использования земельных участков и ОКС
Многоквартирные жилые дома	<p>Минимальные размеры земельного участка - 400 кв. м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 3.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка - 40</p>	<p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением "Г" свода правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>Не допускается размещение объектов капитального строительства жилого назначения в границах ориентировочных санитарно-защитных зон</p>
Жилые блокированной застройки дома	<p>Минимальные размеры земельного участка - 700 кв. м.</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – 3500 кв.м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения</p>	<p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны</p>

Инв. № подл.	Взаи. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							2

	<p>объекта - 3 м.          Предельное количество этажей - 3.          Максимальный процент застройки земельного участка - 50</p>	<p>определяется в соответствии с Приложением "Г" свода правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89" Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.          Не допускается размещение объектов капитального строительства жилого назначения в границах ориентировочных санитарно-защитных зон</p>
Объекты дошкольного образования	<p>Минимальные размеры земельного участка - 35 кв. м на 1 место.          Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м.          Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта:          - в городе Уссурийске – 25 м;          - в сельских поселениях – 10 м.          Предельное количество этажей - 2.          Максимальный процент застройки земельного участка - 30</p>	<p>Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.2660-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях"</p>
Объекты общеобразовательного назначения	<p>Минимальные размеры земельного участка - 16 кв. м на 1 место.          Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м.</p>	<p>Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 29.12.2010 № 189 «Об</p>

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							3

	<p>Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в городе Уссурийске - 25 м;</li> <li>- в сельских населённых пунктах – 10 м.</li> </ul> <p>Предельное количество этажей - 4.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка - 40</p>	<p>утверждении СанПиН 2.4.2.2821-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях».</p>
Объекты торгового назначения	<p>Встроенно-пристроенные к многоквартирным жилым домам. Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов торгового назначения соответствуют параметрам объектов основного вида использования (жилые дома)</p>	
Объекты хранения автомобильного транспорта	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м.</p> <p>Предельная высота объекта – 3 м.</p>	Отдельно стоящие

Таблица 2.2

Условно разрешённые виды использования

Виды разрешённого использования земельных участков и ОКС	Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции ОКС	Ограничения использования земельных участков и ОКС
Индивидуальные жилые дома, части жилых домов	<p>Минимальные размеры земельного участка – 400 кв.м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в</p>	<p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за</p>

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							4

	<p>целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.          Предельное количество этажей – 3.          Максимальный процент застройки земельного участка – 40.</p>	<p>исключением гаражей.          Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Не допускается размещение объектов капитального строительства жилого назначения в границах ориентировочных санитарно-защитных зон.</p>
Многоквартирные жилые дома	<p>Минимальные размеры земельного участка – 800 кв.м.          Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.          Предельное количество этажей – от 4 до 5.          Максимальный процент застройки земельного участка – 60.</p>	<p>Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.</p>
Объекты культурного назначения	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.          Минимальные отступы от</p>	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/2020-ППТ1.ПЗ

Лист

5



	<p>границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельная высота объекта – 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 50.</p>	
<p>Объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки и иные подобные объекты)</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <p>– амбулаторно-поликлинические учреждения - 3000 кв.м;</p> <p>- аптеки – 2000 кв.м;</p> <p>- стоматологические кабинеты – 500 кв.м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 4.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 50.</p>	<p>При встроенно-пристроенном размещении указанных объектов предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются.</p>
<p>Объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и иные подобные объекты)</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 500 кв.м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 50.</p>	<p>Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные объекты основного вида использования (жилые дома). При встроенно-пристроенном размещении указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются.</p>
<p>Объекты культурно-досугового назначения</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 2000</p>	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/2020-ППТ1.ПЗ

Лист

6

	<p>кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки земельного участка – 50.</p>	
<p>Объекты торгового назначения и общественного питания</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка:  – предприятия повседневной торговли - 2000 кв.м;  - объектов общественного питания:  - до 50 посадочных мест – 1000 кв. м;  - свыше 50 посадочных мест – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3  Максимальный процент застройки земельного участка – 50.</p>	
<p>Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты)</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 400 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки земельного участка – 50.</p>	
<p>Объекты временного пребывания граждан</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка при</p>	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/2020-ППТ1.ПЗ

*(кемпинги, гостиницы, мотели и иные подобные объекты)*

*вместимости:  
– до 100 мест - 55 кв.м на 1 чел.;  
- от 101 до 500 мест – 30 кв.м на 1 чел.  
Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  
Предельное количество этажей – 4.  
Максимальный процент застройки земельного участка – 50.*

*Ветеринарные клиники*

*Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  
Предельное количество этажей – 3.  
Максимальный процент застройки земельного участка – 50.*

*Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные объекты основного вида использования (жилые дома). При встроенно-пристроенном размещении указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются.*

*Объекты бытового обслуживания*

*Минимальные размеры земельного участка – 500 кв.м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  
Предельное количество этажей – 6.  
Максимальный процент застройки земельного участка – 50.*

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/2020-ППТ1.ПЗ

Вспомогательные виды разрешённого использования

Виды разрешённого использования земельных участков и ОКС	Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции ОКС	Ограничения использования земельных участков и ОКС
Объекты инженерно-технического обеспечения	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м. Предельное количество этажей – 6 м, за исключением вышек связи и иных подобных объектов.	Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.
Стоянки (парковки) автомобилей	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами	Нормы расчёта стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Участок проектирования находится в юго-восточной части г. Уссурийска в пойме р. Комаровка, в планируемом в перспективе жилом районе «Южный», между объездной трассой Владивосток - Хабаровск и южным промышленным узлом (Сахзавод). Его границами являются:

- на севере – земельные участки, используемые в сельскохозяйственных целях;

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

- на северо-востоке – грузовая магистраль, ведущая от южного промышленного узла в направлении с. Баневурово и транспортной развязки на автомагистрали Хабаровск-Владивосток;
- на западе – садоводческое товарищество;
- на юге, юго-востоке – земельные участки, используемые в сельскохозяйственных целях.

Рельеф участка спокойный с заметным (3%) уклоном в восточном направлении.

Территория свободна от застройки.

### **3. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории**

Проектируемое функциональное использование территории выполнено в соответствии с "Правилами землепользования и застройки Уссурийского городского округа", утвержденными решением думы Уссурийского городского округа № 104 от 30.11.2004 г. (в редакции от 26.04.2016 г.)

На проектируемом земельном участке планируется размещение жилой застройки, объектов социального, культурного и бытового назначения, объектов рекреационного характера, автодороги городского значения, объектов инженерно-технического обеспечения.

Параметры застройки планируемой территории соответствуют градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-1 и зоны Ж-2 (см. табл. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6).

Плотность застройки определено для каждого земельного участка по его функциональной принадлежности.

### **4. Положение о характеристиках объектов капитального строительства, жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения,**

Схемой территориального зонирования микрорайона "Южный" предусматривается возможность формирования на его территории рекреационной зоны вдоль реки Комаровка, зоны бизнес-застройки, ориентированной на трассу федерального значения Владивосток - Хабаровск, предназначенную для оптимизации автомобильных грузоперевозок в регионе (логистический центр) и обслуживание транзитного автотранспорта, а также зона малоэтажной жилой застройки с комплексом социального и коммунального обслуживания проживающих.

Планируемая территория является первым этапом освоения данного района. Посёлок «Радужный» представляет собой вытянутый в широтном направлении земельный участок восточной своей частью примыкающий к грузовой магистрали, соединяющей с. Баневурово, автомагистраль федерального значения Владивосток - Хабаровск с Южным промышленным узлом г. Уссурийска. Красные линии определены с учётом земельного отвода. Красные линии определяют границы застройки посёлка вдоль грузовой автотрассы. Жилая застройка предполагается комплексной, транзитного автотранспорта через территорию посёлка проектом не предусмотрено. Автотранспортные проезды являются внутриквартальными

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							10

проездами и предусмотрены для обслуживания потребностей только жителей этого посёлка.

#### 4.1. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства и их характеристики

В соответствии с градостроительным регламентом на зону Ж-2 на проектируемом земельном участке планируется размещение объектов жилой застройки, объектов социального, культурного и бытового назначения, объектов рекреационного характера, автодороги городского значения, объектов инженерно-технического обеспечения.

##### 4.1.1 Объекты жилой застройки

При планировании жилой застройки на территории выделены участки с в соответствии с градостроительными регламентами, а именно:

- участки многоквартирной застройки.

Проектная численность населения составляет 2577 человек

Участок многоквартирной застройки (условно разрешенный вид использования) расположен в восточной (на въезде) и центральной части территории планирования. Застройка выполнена трех- и пяти-этажными секционными домами. Количество секций варьируется от 2 до 4. Дома сформированы в группы, образующие небольшие кварталы с общим дворовым пространством. Перечень планируемых к размещению многоквартирных секционных домов и их характеристики представлены в таблице 4.1.1.

Таблица 4.1.1

№ дома	Наименование объекта	Кол-во секций, штук	№ на плане	Этажность	Общая площадь квартир, кв. м	Кол-во жителей
1	Жилой дом	4	1	5	9528	635
2	Жилой дом	2	2	5		
3	Жилой дом	4	3	5		
4	Жилой дом	3	4	5	6958	464
5	Жилой дом	4	5	5		
6	Жилой дом	3	6	3	1884	126
7	Жилой дом	4	7	3	1880,4	125
8	Жилой дом	3	8	5	6056	404
9	Жилой дом	4	9	5		
10	Жилой дом	3	10	5		
11	Жилой дом	4	11	5	6288	419
12	Жилой дом	2	12	5		
13	Жилой дом	5	13	5	38650,4	2577
14	<b>Итого</b>	<b>45</b>				

Плотность населения – 525 чел/га.

Плотность застройки – 0,4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							11

Плотность жилой застройки - 0,6-0,8.

Интенсивность застройки – 1,2 - 0,95

Средняя обеспеченность общей площадью жилья по 3,5-этажным многоквартирным домам составила 30 м<sup>2</sup> на одного человека.

#### 4.2. Объекты нежилкой застройки

В соответствии с градостроительным регламентом на проектируемой территории допускается размещать объекты нежилкой застройки, а именно:

- объекты дошкольного образования;
- объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки и иные подобные объекты);
- объекты культового назначения;
- объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и иные подобные объекты);
- объекты культурно-досугового назначения;
- объекты торгового назначения и общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- ветеринарные клиники;
- объекты мест отдыха общего пользования
- объекты спортивного назначения
- объекты отдыха и туризма
- объекты инженерно-технического обеспечения
- объекты хранения индивидуального транспорта
- объекты хозяйственного назначения

Проектируемый участок по своим параметрам не является самостоятельным микрорайоном, поэтому частично социальные и культурно-бытовые потребности его жителей удовлетворяются за счет, размещёнными в составе многофункционального центра, а частично - объектами перспективных прилежащих микрорайонов, а также в проектном состоянии посёлок обеспечивает минимальные бытовые потребности жителей, т. к. объект является только первым этапом комплексного освоения южного жилого района.

Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства нежилкой назначения и их характеристики представлены в таблице 4.2.1

Таблица 4.2.1

№ п/п	Наименование объекта	№ на плане	Этажность	Площадь территории расчетная кв. м	Площадь территории и проектная кв. м	Примечание
Объекты дошкольного образования						
1	Дошкольное	135	2	7700	8633,12	В

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							12

	образовательное учреждение. Детский сад на 220 мест					границах внесения изменений
<b>Объекты торгового назначения и общественного питания</b>						
1	Магазины продовольственных товаров	24	2		748	В границах 2-ой очереди
2	Магазины продовольственных товаров	25	2		748	
3	Закрытый рыночный павильон	23	1		360,2	
4	Предприятие общественного питания. Кафе на 25 мест	22	1		140,4	
<b>Объекты хозяйственного назначения</b>						
1	Площадка для выгула собак	137			807,75	В границах 2-ой очереди
2	Бокс для хранения	139			1062	
<b>Объекты инженерно-технического обеспечения</b>						
1	Наружные сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения					
<b>Объекты транспортной инфраструктуры</b>						
1	Улично-дорожная сеть				60162,9	В границах 2-ой очереди
2	Открытые автостоянки для личного транспорта		930 шт			
3	Остановка общественного транспорта на въезде в поселок		2 шт			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							13



Объекты мест отдыха общего пользования, спортивного назначения						
1	Озеленение общего пользования, парки, скверы, площадки для отдыха. Пешеходные зоны				76533,96	В границах 2-ой очереди

**5. Характеристика объектов обеспечения жизнедеятельности граждан коммунальной социальной и транспортной инфраструктур**

В настоящее время на планируемой территории находится жилая застройка первого этапа строительства поселка "Радужный" с количеством жителей 597 человек.

На участке площадью 3,9 га расположены 9 секционных 3-х этажных жилых домов с выполненным благоустройством. Остальная часть участка свободна от застройки и занята растительностью и грунтовым покрытием.

Инженерная инфраструктура представлена существующими инженерными сетями водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и сетями связи, обеспечивающими потребности жителей первого этапа второй очереди строительства поселка "Радужный".

В проекте планировки территории рассмотрен вопрос дальнейшего развития внутриквартальных сетей жизнеобеспечения.

Транспортная инфраструктура, в настоящее время, представлена: грузовой магистралью, проходящей по восточной границе проектируемого посёлка, которая связывает в настоящее время южный промышленный узел г. Уссурийска с населёнными пунктами в долине р. Комаровка; многоуровневой развязкой в районе объездного участка федеральной трассы Владивосток-Хабаровск и внутрипоселковыми и внутридомовыми проездами построенного первого этапа второй очереди строительства поселка "Радужный". В проекте планировки рассмотрен вопрос организации доставки жителей в район поселка "Радужный".

**5.1. Объекты коммунальной инфраструктуры**

**5.1.1. Сети водоснабжения и водоотведения**

**Водоснабжение**

Для обеспечения жителей поселка и объектов социальной инфраструктуры хозяйственно-питьевым водоснабжением в проекте предусматривается кольцевой водопровод Ду 160 и 110 мм. Сети прокладываются вдоль жилой застройки. Для обеспечения наружного пожаротушения на сети установлены пожарные гидранты. Гидранты установлены с учетом тушения пожаров 5-и, 3-х и 2-х этажных домов не менее чем от двух пожарных гидрантов. Расход на наружное пожаротушения принят для 5-и, 3-х и 2-х этажных домов 20-15 л/с, для индивидуальных жилых домов - 10 л/с.

Расход воды на полив зеленых насаждений составляет 231 м<sup>3</sup> на один полив.

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							14

Производственных объектов на территории планируемого участка не предусматривается. Расходы воды на производственные нужды отсутствуют.

Подача воды к проектируемому поселку осуществляется от магистральных сетей МУП "Уссурийск – Водоканал", который обеспечивает качество питьевой воды в соответствии с ГОСТ Р 51232-98. Вода питьевая. Общие требования".

Расчетные расходы на водопотребление представлены таблице 5.1.1. Данные указаны с учетом водопотребления жителей уже построенных домов поселка "Радужный".

Таблица 5.1.1

Водопотребление, м <sup>3</sup> /сутки						Водоотведение, м <sup>3</sup> /сутки	
Наименование водопотребителей, U	Кол-во водопотребителей U сутки час	Холодная вода		Горячая вода		Бытовые стоки м <sup>3</sup> /сут	Безвозвратные потери м <sup>3</sup> /сут
		Нормы расхода холодной воды q <sup>c</sup> л/сут	Расход воды $\frac{q^c \cdot U}{1000}$ м <sup>3</sup> /сут	Нормы расхода горячей воды q <sup>h</sup> л/сут	Расход воды $\frac{q^h \cdot U}{1000}$ м <sup>3</sup> /сут		
1	2	3	4	5	6	7	8
Наименование расчёта							
1. Население многоквартирных секционных домов 2577 жителя	2577	250	644	-	-	644	-
2. Население блокированных и индивидуальных жилых домов 333 жителя	333	250	83.25	-	-	83.25	-
3. Население построенных многоэтажных домов 597 жителей	597	5 250	149.25	-	-	149.2	-
4. Продовольственный магазин	7/7	185	1.3	65	0.46	1.76	-
5. Магазин промышленных товаров	5/5	9	0.05	7	0.04	0.09	-
6. Парикмахерская на 4 работающих в смену	8/4	25	0.2	35	0.28	0.48	-
7. Кафе на 25 мест	220/42	8	1.76	4	0.88	2.64	-
8. Аптека	2	9	0.02	7	0.01	0.03	-
9. Детский садик	220	14	3.08	16	3.52	6.6	-

Инв. № подл.	Взаи. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							15

на 220 мест						
<b>Итого - хозяйственно-питьевые нужды:</b>	<b>732.41</b>		<b>5,19</b>	<b>737,6</b>		
<b>Итого по участку:</b>	<b>732.41</b>		<b>5,19</b>	<b>737,6</b>		
Наружное пожаротушение 15 л/сек						

### **Водоотведение**

Система водоотведения проектируемого участка принята самотечной с учетом существующих уклонов. Хозяйственно-бытовые сточные воды сливаются в магистральный канализационный коллектор МУП "Уссурийск – Водоканал" и далее направляются на городские очистные сооружения. В связи с особенностями рельефа на магистральном коллекторе должна быть предусмотрена насосная канализационная станция перекачки сточных вод. Канализационная сеть прокладывается из технических полиэтиленовых труб.

Расчетные расходы на водоотведение представлены в таблице 8.1. Данные указаны с учетом водоотведения жителей уже построенных домов поселка "Радужный".

### **5.1.2. Сети электроснабжения**

Электроснабжение планируемой территории предусматривается от подстанций "Кожзавод" 35/6 кВ и УКК 110/6 кВ.

Категория надежности электроснабжения относится ко II и III категориям электроснабжения. Потеря напряжения в сети не более 4 %.

Исходя из категорий надежности электроснабжения, питание жилых домов и социально-бытовых потребителей выполняется по магистрально-радиальной схеме от двух и однострансформаторных подстанций. Учет электроэнергии предусматривается в КТП на низкой стороне 0,4 кВ.

Для учета потребляемой электроэнергии индивидуальных домов, таунхаусов и дуплексов счетчики устанавливаются в шкафах учета, для многоквартирных секционных домов - на вводе в дом.

Для расчета потребляемой мощности принято:

- нагрузка для индивидуальных домов и квартир в таунхаусах и дуплексах составляет 15 кВт с учетом установки газовых плит для приготовления пищи;
- нагрузка для многоквартирных секционных жилых домов по удельной расчетной электрической нагрузке в зависимости от количества квартир, с учетом установки газовых плит для приготовления пищи.

Суммарная потребляемая мощность 1046,68 кВт.

### **5.1.3. Теплоснабжение**

В связи с отсутствием тепловых сетей в районе проектирования теплоснабжение планируемого поселка предусматривается выполнить путем установки индивидуальных газовых отопительных котлов, устанавливаемых в каждой квартире многоквартирных секционных домов, таунхаусов, дуплексов и индивидуальных домах.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							16

В проекте рассмотрены вопросы обеспечения жителей поселка природным газом.

Использование природного газа предусматривается на отопление, горячее водоснабжение и для приготовления пищи. В связи с отсутствием, на данный момент, природного газа газоснабжение поселка осуществляется в два этапа: на первом этапе газоснабжение осуществляется сжиженным углеводородным газом (СУГ), на втором - природным газом.

#### 5.1.4. Газоснабжение

Использование газа предусматривается на отопление, горячее водоснабжение и для приготовления пищи. В связи с отсутствием природного газа газоснабжение поселка осуществляется в два этапа: на первом этапе газоснабжение осуществляется сжиженным углеводородным газом (СУГ), на втором - природным газом.

СУГ предусматривается для газоснабжения многоквартирных секционных домов, сдающихся в эксплуатацию на первом этапе строительства (9 домов). Для газоснабжения СУГ предусматривается резервуарная установка, а также самовсасывающие насосы подачи газа и испарительная установка. Необходимый расход СУГ составляет 91,8 нм<sup>3</sup>/ч. Доставка СУГ осуществляется автомобильным транспортом.

Газоснабжение проектируемого поселка природным газом предусматривается от магистральных сетей ОАО "Газпром газораспределение". Подключение осуществляется от магистрального газопровода высокого давления II категории. Необходимый расход природного газа составляет 987,41 нм<sup>3</sup>/ч.

#### 5.2. Объекты обслуживания населения. Социальная инфраструктура

Потребность планируемого жилого района в учреждениях культурно-бытового обслуживания населения определена на основании СП 42.13330.2011, приложение Ж\* и представлена в таблице 5.1.

Обеспеченность в объектах культурно-бытового и социального обслуживания определена с учетом потребностей жителей уже построенных домов поселка "Радужный".

Таблица 5.1

№ п/п	Объекты обслуживания	Ед. изм.	Нормативная обеспеченность на 1000 жителей	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Прим.
1	Дошкольное образовательное учреждение на 220 мест	мест	100	202	220	Детский сад
2	Магазин продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг. площ.	100	202	748	
3	Магазин	м <sup>2</sup>	180	362	748	

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							17

	непродовольственных товаров	торг. площ.				
--	-----------------------------	-------------	--	--	--	--

**Дошкольные образовательные учреждения**

На проектируемом участке предусмотрено строительство детского сада вместимостью 220 мест (по нормам). Детский сад расположен в центральной части поселка. Проект находится в стадии реализации. Дополнительные места в ДДУ будут реализованы в третьей очереди строительства.

**Образовательные школы**

На проектируемом участке не предусмотрено строительство общеобразовательной школы, т.к. данный участок является первым этапом комплексного освоения южного жилого района, и строительство школы предусматривается в дальнейшем перспективном развитии микрорайона "Южный".

**Объекты торгово-бытового обслуживания**

Обеспеченность населения объектами торгового обслуживания повседневного и периодического уровня предусматривается осуществлять за счет магазинов, размещенных на въезде в поселок.

Магазины обеспечивают жителей проектируемого поселка следующими объектами культурно-бытового обслуживания:

1. Магазин продовольственных товаров
2. Магазин непродовольственных товаров
3. Аптека
4. Отделение банка
5. Отделение связи
6. Парикмахерская
7. Пункт охраны правопорядка
8. Кафе на 25 посадочных мест

Аптека, отделение банка, отделение связи, парикмахерская, пункт охраны правопорядка размещаются в зданиях магазинов.

На въезде в поселок также предусмотрено место для установки павильонов и организации рыночной торговли (цветы, сувениры и т.д.), а также кафе на 25 человек.

Объекты торгово-бытового обслуживания рассчитаны с учетом обслуживания проезжающего мимо автотранспорта.

На придомовой территории многоквартирной застройки предусматривается размещение площадок придомового благоустройства, с учетом нормативного расстояния от площадок до жилых зданий.

Размеры минимально допустимых размеров площадок придомового благоустройства, определены на основании Местных нормативов градостроительного проектирования, принятых решением Думы Уссурийского городского округа от 26.01.2016 года № 343-нпа и и представлены в таблице 5.2.

Таблица 5.2

№	Назначение площадки	Ед.	Нормативная	Мини-	Прим.
---	---------------------	-----	-------------	-------	-------

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							18

дома		измерения	обеспеченность на 100 м <sup>2</sup> общей площади квартир	мальный размер площадки	
1-3	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м2/чел	0,7	444,5	
	Для отдыха взрослого населения	м2/чел	0,1	63,5	
	Для занятий физкультурой	м2/чел	2,0	1270	
	Для хозяйственных целей и выгула собак	м2/чел	0,3	190,5	
	Для стоянки автомобилей	шт/100 м2	1	95,28	
4-5	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м2/чел	0,7	324,8	
	Для отдыха взрослого населения	м2/чел	0,1	46,4	
	Для занятий физкультурой	м2/чел	2,0	928	
	Для хозяйственных целей и выгула собак	м2/чел	0,3	139,2	
	Для стоянки автомобилей	М/место/100м2 общей площади	1	69,5	
6	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м2/чел	0,7	88,2	
	Для отдыха взрослого населения	м2/чел	0,1	12,6	
	Для занятий физкультурой	м2/чел	2,0	252	
	Для хозяйственных целей и выгула собак	м2/чел	0,3	37,8	
	Для стоянки автомобилей	М/место/100м2 общей площади	1	18,84	
7	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м2/чел	0,7	87,5	
	Для отдыха взрослого населения	м2/чел	0,1	12,5	
	Для занятий физкультурой	м2/чел	2,0	150	
	Для хозяйственных целей и выгула собак	м2/чел	0,3	38	
	Для стоянки автомобилей	М/место/	1	18,8	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							19

		100м2 общей площади			
8-9	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м2/чел	0,7	283	
	Для отдыха взрослого населения	м2/чел	0,1	40	
	Для занятий физкультурой	м2/чел	2,0	808	
	Для хозяйственных целей и выгула собак	м2/чел	0,3	121,2	
	Для стоянки автомобилей	М/место/ 100м2 общей площади	1	60	
10-11	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м2/чел	0,7	283	
	Для отдыха взрослого населения	м2/чел	0,1	40	
	Для занятий физкультурой	м2/чел	2,0	808	
	Для хозяйственных целей и выгула собак	м2/чел	0,3	121,2	
	Для стоянки автомобилей	М/место/ 100м2 общей площади	1	60	
12-13	Для игр детей дошкольного и младшего, школьного возраста	м2/чел	0,7	34,3	
	Для отдыха взрослого населения	м2/чел	0,1	42	
	Для занятий физкультурой	м2/чел	2,0	838	
	Для хозяйственных целей и выгула собак	м2/чел	0,3	126	
	Для стоянки автомобилей	М/место/ 100м2 общей площади	1	63	

**Объекты общественного использования**

Для обеспечения комфортного проживания на данной территории в проекте предусмотрена организация площадки для выгула собак площадью 819 м<sup>2</sup> и бокс для хранения крупногабаритных предметов сезонного использования (лодки, велосипеды, санки, тюбинги и т.д.) площадью 1000 м<sup>2</sup>.

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/2020-ППТ1.ПЗ

Лист

20

Площадка для выгула собак имеет ограждение и располагается в центральной части поселка, в рекреационной зоне.

### **5.3. Объекты транспортной инфраструктуры**

Транспортная сеть проектируемой территории продиктована удалённостью участка от центральной части города и отсутствием существующей застройки.

Основными видами транспорта предполагается личный транспорт жителей и создание автобусного маршрута пригородного сообщения, транзитно проходящим в направлении с. Баневурово – Уссурийск.

Грузовая магистраль, проходящая по восточной границе проектируемого посёлка, связывает в настоящее время южный промышленный узел г. Уссурийска с населёнными пунктами в долине р. Комаровка. Вновь построенная многоуровневая развязка в районе объездного участка федеральной трассы Владивосток – Хабаровск обеспечила связь для транзитного грузового транспорта с промышленными зонами г. Уссурийска. В генеральном плане Уссурийского городского округа на 2008-2018-2030 г. предусмотрено создание транспортно-логистического комплекса на расположенной рядом территории, что повлечет за собой увеличение транспортного потока по существующей грузовой магистрали. В настоящее время её ширина не превышает 7 метров.

#### **Наземный общественный транспорт**

Внешние транспортные связи осуществляются с г. Уссурийск по грузовой автомагистрали, соединяющей с. Баневурово, автомагистраль федерального значения Владивосток - Хабаровск с Южным промышленным узлом г. Уссурийска.

Остановку общественного автотранспорта (автобусы и маршрутные такси) предполагается размещать в районе грузовой автомагистрали на въезде в поселок, не допуская движения общественного транспорта по проездам внутри посёлка.

#### **Местная улично-дорожная сеть**

Основной въезд на планируемую территорию осуществляется с грузовой автомагистрали. На въезде в поселок организована въездная группа с расширением проезда до 19 м и разделением потока машин. На въезде устанавливается шлагбаум.

Основные внутриквартальные проезды предназначены для двустороннего движения и имеет ширину 5,5-6 м. Вдоль этих проездов предусмотрены тротуары.

Проезды, ведущие к группам индивидуальных жилых домов (коттеджи), являются тупиковыми и приняты шириной 3,5. Тупиковые проезды заканчиваются кольцевыми разворотными площадками. Места въездов на приусадебные участки играют роль разъездных площадок. При устройстве тротуаров в местах их примыкания к проездам перепад высот не предусматривается, что обеспечивает удобство передвижения инвалидов, а также механизированной санитарной уборки территории.

Протяженность уличной – дорожной сети составляет – 5,47 км

#### **Хранение и паркование индивидуального транспорта**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/2020-ППТ1.ПЗ	Лист
							21



На территории проектируемого поселка численность населения, с учетом построенных многоквартирных домов, составляет 2577 человек. Расчет количества мест для хранения индивидуального автотранспорта производился для населения, проживающего в многоквартирных домах планируемых к застройке, что составляет 2577 человек (общая площадь 38650,4 м<sup>2</sup>). Расчет количества и площади для парковки автомобилей выполнен в соответствии Местными нормативами градостроительного проектирования Уссурийского городского округа (Приложение к решению Думы Уссурийского городского округа от 25 декабря 2018 года № 934-НПА). На 100 м<sup>2</sup> общей площади приходится 1 машиноместо

$$386,504 \times 1 = 387 \text{ машиномест}$$

Площадь парковочных площадок определена для малоэтажной застройки при размещении на рельефе с уклоном менее 10%.  $41\,210 \times 46 / 100 = 18\,956 \text{ (м}^2\text{)}$  На проектируемой территории предусмотрены парковочные места на открытых автостоянках в специально оборудованных карманах. Карманы расположены вдоль круговых проездов. Глубина карман составляет 5,5 м, ширина одного парковочного места - 2,5 м.

#### **6. Размещение объектов федерального, регионального и местного значения**

На проектируемой территории осуществляется строительство второй очереди поселка "Радужный" микрорайона "Южный" для обеспечения жителей Уссурийского городского округа доступным и комфортабельным жильем. Размещение объектов федерального, регионального значения на данной территории не предусматривается.

В качестве объекта местного значения в проекте предусмотрено размещение детского дошкольного учреждения на 220 мест. Обеспеченность местами в детском дошкольном учреждении планируется с учетом жителей первого этапа строительства поселка "Радужный".

Основные планируемые параметры застройки территории детского дошкольного учреждения:

- площадь участка отведенного под строительство детского сада - 8633 м<sup>2</sup>;
- коэффициент застройки 0,3;
- процент озеленения – не менее 0,5

Территориальная доступность детского садика обеспечивается размещением его в центральной части поселка.

#### **7. Очередность планируемого развития территории**

В настоящее время на проектируемой территории находится жилая застройка первого этапа строительства поселка "Радужный". На участке площадью 3,9 га расположены 9 многоэтажных секционных 3-х этажных жилых домов с выполненным благоустройством. Остальная часть участка свободна от застройки и занята растительностью и грунтовым покрытием.

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						<b>01/2020-ППТ1.ПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		22

*Инженерная инфраструктура представлена существующими инженерными сетями водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и сетями связи, обеспечивающие потребности жителей первого этапа второй очереди строительства поселка "Радужный".*

*Планируемая территория является одним из этапов развития территории микрорайона "Южный" у. Уссурийска. В генеральном плане Уссурийского городского округа на 2008-2018-2030 г. предусмотрено создание целого комплекса жилой и общественной застройки в этом районе, также планируется создание транспортнологистического комплекса на расположенной рядом территории,*

*Освоение района осуществляется поэтапно. На расположенной рядом территории уже построена первая очередь строительства поселка "Радужный", а также сданы и введены в эксплуатацию жилые дома первого этапа второй очереди строительства.*

*Этапы планируемого развития:*

- 1. Строительство 2-х трехэтажных жилых домов*
- 2. Строительство пяти-этажных многосекционных домов, строительство магистральных и придомовых сетей инженерной инфраструктуры для планируемых к вводу домов;*

*В настоящее время вблизи с планируемой территории находится жилая застройка первого этапа строительства поселка "Радужный".*

*Инженерная инфраструктура представлена существующими инженерными сетями водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и сетями связи, обеспечивающие потребности жителей первого этапа второй очереди строительства поселка "Радужный".*

*Объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, на планируемой территории не предусматривается*

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взап. интв. №
---------------	--------------	---------------

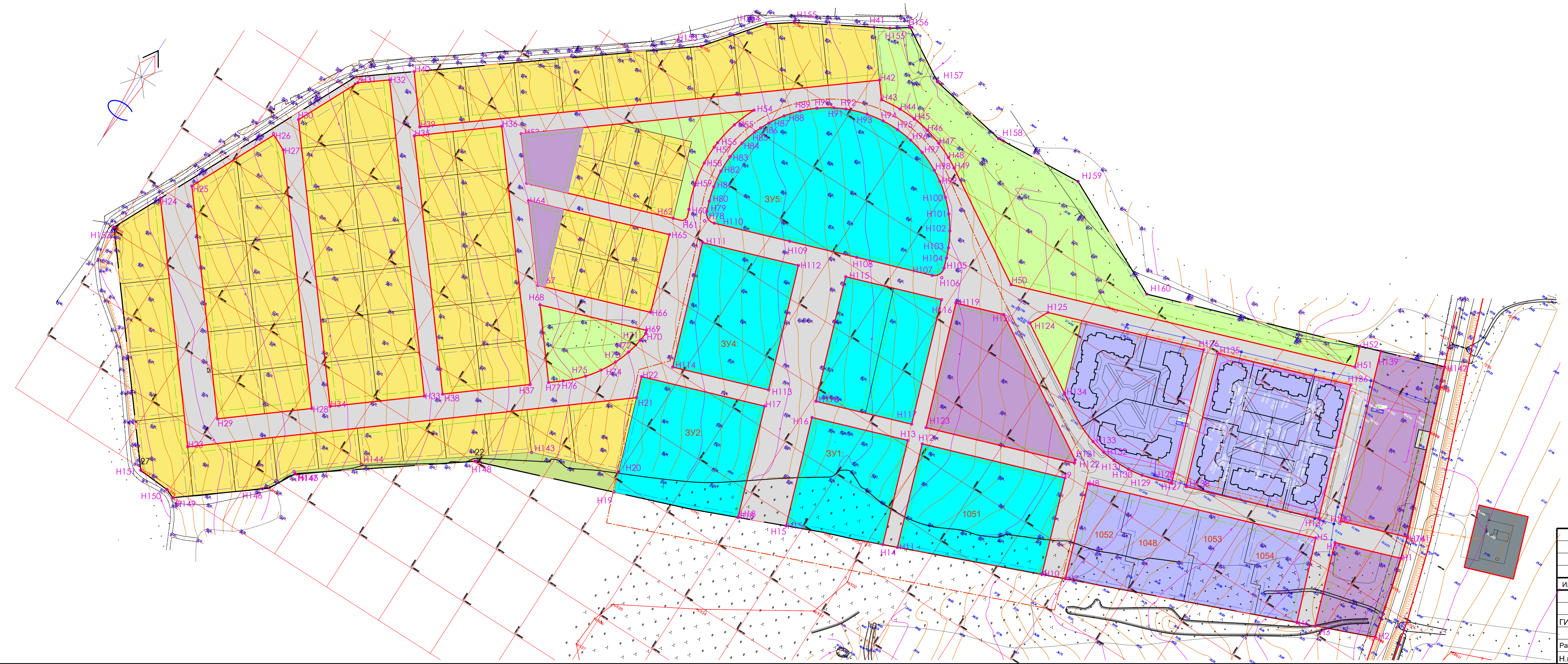
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>01/2020-ППТ1.ПЗ</b>	Лист
							23



Условные обозначения :

- Границы:
- граница территории проектирования
  - красные линии
  - линия застройки
  - существующие земельные участки
  - образуемые земельные участки
  - участки объектов социального обслуживания
  - участки размещения жилой застройки
  - участки улично-дорожной сети
  - участки инженерно-технического обеспечения
  - участки общественных территорий

•Н142 - Точки поворотов







Имя N Подп. Подп. и дата Взаим. линия N

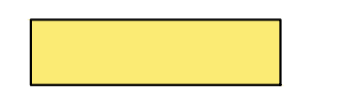








						Коттеджный поселок "Радужный" в г. Уссурийске. 2-я очередь строительства жилого района "Южный"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Утверждаемая часть		
						Стадия	Лист	Листов
ГИП	Серебrenникова					П	1	1
Разработал Комарова						Основная часть М 1:2000		
Н.контр. Масловская						ООО "ГрадСовет" г. Уссурийск		



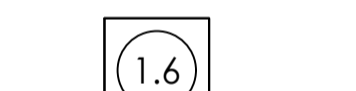
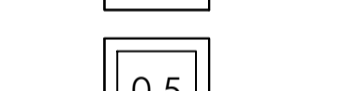

Условные обозначения:

Границы:

-  - граница территории проектирования
-  - красные линии
-  - линия застройки
-  - линия застройки

-  - индивидуальные жилые дома
-  - объекты дошкольного образования
-  - многоквартирные жилые дома
-  - жилые дома блокированной застройки
-  - объекты торгового назначения
-  - объекты мест отдыха общего пользования, озеленение
-  - многоквартирные жилые дома (существующие)
-  - улично-дорожная сеть
-  - объекты инженерно-технического обеспечения

Показатели:

-  - интенсивность застройки;
-  - плотность застройки;
-  - этажность застройки;



Имя N Подп. \_\_\_\_\_  
 Подп. и дата \_\_\_\_\_  
 Взам.инв. N \_\_\_\_\_

						Коттеджный поселок "Радужный" в г. Уссурийске. 2-я очередь строительства жилого района "Южный"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект внесения изменений в проект планировки территории . Материалы по обоснованию		
						Стадия	Лист	Листов
ГИП	Серебrenникова					П	2	
Разработал	Комарова	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000				ООО "ГрадСовет" г. Уссурийск		
Н.контр.	Масловская							