



Российская Федерация  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«АЗИМУТ»**

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.12, ИНН/КПП 7453341178/745301001, Р/счет 40702810901500094517 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва к/сч. 30101810845250000999 БИК 044525999 т. 89517774770, ps.az@yandex.ru

**Разработка документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Новоникольск в границах улицы Пионерская, переулка Виноградный, улицы Писарева, переулка Школьный**

*Основная часть проекта планировки территории*

**Текстовая часть**

Раздел 1



Российская Федерация  
Общество с ограниченной ответственностью  
«АЗИМУТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.12, ИНН/КПП 7453341178/745301001, Р/счет 40702810901500094517 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва к/сч. 30101810845250000999 БИК 044525999 т. 89517774770, ps.az@yandex.ru

**Разработка документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в селе Новоникольск в границах улицы Пионерская, переулка Виноградный, улицы Писарева, переулка Школьный**

*Основная часть проекта планировки территории*

**Текстовая часть**

**Раздел 1**

Заказчик: Администрация Уссурийского городского округа

Исполнитель: ООО «АЗИМУТ»

Генеральный директор  
ООО «АЗИМУТ»

Пасынкова В.Л.

Инженер-проектировщик

Галустян А.С.



Челябинск  
2024

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Проект планировки территории. Основная часть</b>		
<b>Раздел 1</b>	<b>«Проект планировки территории. Графическая часть»</b>	
	Лист 1. Чертеж планировки территории	М 1:1000
	Лист 2. Чертеж красных линий	М 1:1000
<b>Раздел 2</b>	«Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки Территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры для развития территории	
<b>Проект планировки территории. Материалы по обоснованию</b>		
<b>Раздел 3</b>	<b>«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»</b>	
	Лист 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:2000
	Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети.	М 1:1000
	Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	М 1:1000
	Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1000
	Лист 5. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории.	М 1:1000
	Лист 6. Вариант планировочных решений	М 1:1000
<b>Раздел 4</b>	<b>«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»</b>	
<b>Проект межевания территории</b>		
<b>Раздел 1</b>	<b>«Проект межевания территории. Графическая часть»</b>	
	Лист 1. Чертеж межевания территории	М 1:1000
<b>Раздел 2</b>	<b>«Проект межевания территории. Текстовая часть»</b>	
<b>Раздел 3</b>	<b>«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»</b>	
	Лист 1. Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории.	М 1:1000

## Содержание

1. Общие положения планировки территории.....	7
2. Характеристики современного использования территории.....	9
3. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.....	9
4. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения.....	10
5. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения.....	10
6. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения.....	10
7. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан .....	10
8. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан .....	11
9. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан .....	12
10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения.....	13
11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения. ....	13
<i>Положения об очередности планируемого развития территории .....</i>	<i>14</i>

## Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Цель разработки Документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории:

- 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.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий территории проектирования.

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Федеральный закон от 02.08.2019 № 283-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482);
- Приказ Министерства строительства Приморского края от 02.03.20 №35-пр "Об утверждении технических требований к отраслевым пространственным данным Приморского края";
- СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций»;
- Постановление администрации Уссурийского городского округа от 18.12.2023 года № 4335-НПА «О внесении изменений в постановление администрации Уссурийского городского округа от 09 сентября 2021 года № 2045-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа».

Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации и Нижегородской области. Иные нормативно-правовые документы, необходимые для подготовки документации по территориальному планированию.

## 1. Общие положения планировки территории

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.

### Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территории общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Таблица №1

Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий.

N	X	Y
<b>1 квартал</b>		
1	442063,13	1391814
2	441993,23	1391873,85
3	441932,89	1391924,54
4	442052,11	1392065,87
5	442180,43	1391958,96
6	442132,59	1391899,4
7	442123,38	1391887,56
1	442063,13	1391814
<b>2 квартал</b>		
1	442184,35	1392222,63
2	442120,61	1392147,09
3	442062,99	1392078,77
4	442190,78	1391971,85

5	442247,52	1392039,48
6	442253,78	1392046,76
7	442268,06	1392046,95
8	442312,64	1392099,26
	442315,32	1392111,49
1	442184,35	1392222,63
<b>3 квартал</b>		
1	442194,02	1392234,1
2	442219,37	1392264,15
3	442349,15	1392159,42
4	442321,03	1392126,32
5	442194,02	1392234,1
<b>4 квартал</b>		
1	441921,49	1391935,13
2	442040,52	1392075,57

3	441903,86	1392190,46
4	441845,72	1392121,43
5	441785,67	1392049,61
6	441832,08	1392009,99
7	441854,94	1391990,49
8	441863,42	1391983,43
1	441921,49	1391935,13
<b>5 квартал</b>		
1	442050,45	1392086,81
2	441913,5	1392201,95
3	441969,57	1392268,75
4	441980,12	1392281,33
5	442008,13	1392315,01
6	442036,23	1392348,19
7	442057,11	1392330,02
8	442172,34	1392232,83
9	442144,53	1392199,87
10	442116,73	1392166,91
1	442107,51	1392155,52
<b>6 квартал</b>		
1	442181,9	1392244,38
2	442045,89	1392359,69
3	442068,09	1392386,22
4	442206,78	1392274,3
1	442181,9	1392244,38
<b>7 квартал</b>		
1	441774,35	1392059,48
2	441639,46	1392174,61
3	441671,38	1392211,82
4	441693,78	1392238,37
5	441703,99	1392251,39

6	441760,43	1392314,65
7	441892,38	1392200,11
1	441774,35	1392059,48
<b>8 квартал</b>		
1	441748,38	1392325,56
2	441678,57	1392383,96
3	441610,78	1392440,66
4	441558,08	1392376,57
5	441492,73	1392301,68
6	441628,3	1392184,65
7	441708,56	1392278,2
1	441748,38	1392325,56



## 2. Характеристики современного использования территории

Территория проектирования – расположено в селе Новоникольск в границах улицы Пионерская, переулка Виноградный, улицы Писарева, переулка Школьный. Площадь в границах проекта планировки территории составляет 26,0 га. Согласно правилам землепользования и застройки территории Уссурийского городского округа, утвержденных постановлением администрации Уссурийского городского округа от 09.09.2021 г. № 2045-НПА «Об утверждении правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа»:

- ОЖ – 1 Общественно-жилая зона;
- Ж – 5 Зона застройки индивидуальными жилыми домами сельских населенных пунктов.

На территории проектирования располагаются 6 многоквартирных 2-х этажных жилых домов общей площадью застройки 3 721,93 м<sup>2</sup>.

В границах проектирования проходят:

- линии электросети;
- линии водопровода;
- линии связи;
- линии канализации;
- линии ливневой канализации;
- линии теплопровода.

## 3. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Данным проектом предложено разместить 46 жилых домов малой этажности (1-3 этажа) и 1 двухсекционный многоквартирный дом (5 этажей). Застройка индивидуальных домов предполагается в капитальном исполнении по индивидуальным проектам. Застройка многоквартирного дома предполагается в капитальном исполнении по типовым проектам. Минимальные расстояния между жилыми домами принимаются в соответствии с противопожарными нормами в зависимости от степени огнестойкости жилых домов.

Таблица №2.

Основные параметры жилищного строительства.

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение
1	Количество жилых домов	ед.	46
2	Численность населения	чел.	153
3	Площадь застройки	кв.м.	4 600

\*Согласно табл. 26 «Постановления от 25.07.2023 №2226 Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Уссурийского городского округа.

Основные параметры пятиэтажного многоквартирного жилищного строительства.

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение
1	Этажность	эт.	5
2	Численность населения	чел.	120
3	Жилая площадь	30 кв.м/чел.	3 600
4	Площадь застройки	кв.м	756
5	Общая площадь	кв.м	3 780

Проектом предусмотрено комплексное благоустройство территории проектируемого квартала. Территория проектирования оборудуется необходимым количеством площадок для сбора мусора согласно МНПП.

#### **4. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения**

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

#### **5. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения**

В границах проекта планировки территории планируется размещение одноэтажного продовольственного магазина и трёхэтажного торгового центра.

Таблица №4

Параметры проектируемого объекта магазина и торгового центра

№ п/п	Наименование	Этажность	S застройки, %	S, зем. участка, м <sup>2</sup>
1	Продовольственный магазина	1	До 75%	2 280,75
2	Торговый центр	3	До 75%	5 451,17

#### **6. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения**

В границах проекта планировки территории планируется размещение объектов хранения автотранспорта.

#### **7. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функцио-**

**нирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

В границах проекта планировки территории планируется размещение двухэтажного физкультурно-оздоровительного центра и среднеобразовательную школу с детским садом на 300 мест (150 мест школа, 150 мест детский сад).

Таблица №5

Параметры проектируемого объекта капитального строительства физкультурно-оздоровительного центра

Наименование	Этажность	S застройки, %	S, зем. участка, м <sup>2</sup>	ЕПС
Физкультурно-оздоровительный центр	2	До 60%	12 723,53	340

*\*Согласно п 2.2.2. табл. 2 «Постановления от 25.07.2023 №2226 Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Уссурийского городского округа». ЕПС -82.5*

Таблица №6

Параметры проектируемого объекта капитального строительства Среднеобразовательной Школы и Детский сад на 300 учащихся

№ п/п	Наименование показателя	Проектное кол-во мест	Норматив минимальной площади участка, м <sup>2</sup>	Расчетная площадь участка, м <sup>2</sup>	Проектная площадь участка, м <sup>2</sup>	Кол-во этажей
1	Школа	150	До 400 учащихся-55 м <sup>2</sup>	8 250	14 790,28	3
2	Детский сад	150	На 1 место: При уклоне до 20 %-38 м <sup>2</sup> При уклоне 20% и более-33м <sup>2</sup>	5 700		

*\*Согласно п 2.1.1. табл. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского округа в области образования «Постановления от 25.07.2023 №2226 Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Уссурийского городского округа».*

**8. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития**

**территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

Согласно положениям Генерального плана для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения на первую очередь и расчетный срок строительства предусматривается обеспечить подключение инженерных сетей, предусмотренных проектом планировки территории.

В границах проекта планировки территории планируется снос старого и постройка нового здания котельной.

Таблица №7

№ п/п	Наименование	Этажность	S, зем. участка, м2
1	Здание котельной	1	7 088,45

**9. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

В проекте принята классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения улиц в транспортной схеме.

Улично-дорожная сеть (УДС) запроектирована согласно требованиям СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». Проектируемая УДС представлена улицей местного значения, обеспечивающими непосредственный подъезд к участкам жилой застройки.

Общая протяженность формируемой улично-дорожной сети - 2 444,4 м.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов.

Места постоянного хранения автотранспорта для жителей индивидуальной жилой застройки предусмотрены непосредственно на участках. Для территории многоквартирной застройки и здания школы и детского сада - на придомовой территории и запроектированной автопарковки.

Территория проектирования располагается границах улицы Пионерская, переулка Виноградный, улицы Писарева и переулка Школьный. Согласно Генеральному плану Уссурийского городского округа, данные дороги относятся к:

- Улицам и дорогам местного значения.
- Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения.

**10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов федерального значения.

**11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения.**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов регионального значения.

Таблица №8

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Величина показателя
<b>1</b>	<b>Территория</b>		
1.1	Территория микрорайона в границах проектирования, в т.ч.:	га	26
	Территория малоэтажной застройки	га	10,4
	Территория учебно-образовательного назначения	га	1,4
	Территория спортивного назначения	га	1,2
	Территория инженерной инфраструктуры	га	2,4
	Территория среднеэтажной застройки	га	2,8
	Территория торговли и общественного питания		0,7
	Территория зеленных насаждений общего пользования	га	1,2
	Территории общего пользования	га	9,6
<b>2</b>	<b>Население</b>		

2.1	Проектная численность населения	чел.	273
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>		
3.1	Проектная жилая площадь	м <sup>2</sup>	8 200

*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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры*

Таблица №9

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
1-я очередь	
1 этап	Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет)
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения
2-я очередь	
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию