



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 12 апреля 2022 г. № 2016р

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Заливной и просп. Ленинградского площадью 5,2315 га

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа "Город Архангельск", учитывая результаты общественных обсуждений:

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Заливной и просп. Ленинградского площадью 5,2315 га.

2. Опубликовать распоряжение в газете "Архангельск – город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

Исполняющий обязанности
Главы городского округа
"Город Архангельск"



Д.В. Лапин

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Главы
городского округа "Город Архангельск"
от 12 апреля 2022 г. № 2016р

**Проект внесения изменений в проект планировки района
"Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск"
в части территории в границах ул. Заливной и просп. Ленинградского
площадью 5,2315 га**

**I. Положение о характеристиках планируемого развития территории,
в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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, в том числе объектов, включенных
в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры,
программы комплексного развития социальной инфраструктуры
и необходимых для развития территории в границах элемента
планировочной структуры**

1. Общие положения

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории муниципального образования "Город Архангельск".

Объектом градостроительного планирования является часть территории градостроительного квартала в территориальном округе Варавино-Фактория в границах ул. Заливной и просп. Ленинградского.

Общая площадь объекта градостроительного планирования составляет 5,2315 га.

Технический заказчик: Темкин Андрей Евгеньевич

Разработчик документации: проектная организация – ООО "АКСК",

ИНН 2901156198,

ОГРН 1062901067734,

СРО-П-111-11012010 СРО "Союз проектировщиков".

Исходные данные для разработки документации:

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 20 октября 2021 года № 4324р;

задание на внесение изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Заливной и просп. Ленинградского площадью 5,2315га, утвержденное распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 20 октября 2021 года № 4324р;

Проект внесения изменений в проект планировки района выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, СП 42.13330.2016 "Свод правил.

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск".

В проекте учитываются основные положения проекта планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 27 февраля 2015 года № 517р (с изменениями); Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями).

Целью разработки проекта является:

размещение индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, выращивание сельскохозяйственных культур, размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек;

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения;

обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.

Проект внесения изменений в проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории; параметры застройки;

очередность освоения территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие системы озеленения.

Согласно заданию проект внесения изменений в проект планировки территории состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Масштаб графической части проекта планировки: М 1:1000, М1:2000.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования "Город Архангельск" М 1:1000, представленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Основной чертеж проекта внесения изменений в проект планировки представлен в приложении к настоящему проекту и включает в себя:

красные линии, проходящие вдоль основных транспортных магистралей, – ул. Заливной, просп. Ленинградского;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, проходящие в границах ул. Заливной, просп. Ленинградского;

вариант планировочного решения застройки территории;

границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства включают в себя сформированные земельные участки кадастрового квартала 29:22:070102.

2. Характеристика и местоположение градостроительного квартала

Градостроительный квартал в границах ул. Заливной и просп. Ленинградского расположен на правом берегу реки Северная Двина и является частью территориального округа Варавино-Фактория города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки составляет 5,2315 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки являются:

- с юго-западной стороны – ул. Заливная, водный объект, река Северная Двина;
- с северо-восточной стороны – проспект Ленинградский;
- с юго-восточной – озелененные территории общего пользования;
- с северо-западной – озелененные территории общего пользования.

В настоящее время территория района занята существующей индивидуальной жилой застройкой, общественными объектами (комплекс зданий монастырского подворья).

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск".

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- повышение уровня урбанизации кварталов с ликвидацией ветхой застройки;
- формирование жилой застройки;
- формирование системы транспортных и пешеходных зон в районе жилой застройки.

Вести застройку предлагается зданиями, высотой не более 3 этажей. Проектом предлагается организация внутренних пешеходных связей.

Для достижения целостности и завершенности градостроительных решений на каждом этапе развития района предлагается очередность освоения территории.

В I очередь (до 2025 года включительно) предлагается решить следующие градостроительные задачи:

- общественная застройка в северо-восточной части рассматриваемой территории;
- размещение индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, выращивание сельскохозяйственных культур, размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек;
- инженерное обеспечение застройки.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде хаотичных внутриквартальных проездов и дикорастущим озеленением. Детские и спортивные площадки на данной территории отсутствуют. Обеспеченность парковочными стоянками незначительная.

Территория района проектирования входит:

- в границы 2-го пояса санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- прибрежная защитная полоса водного объекта (ПЗ);
- водоохранная зона (ВО);
- охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением;
- третья и пятая подзоны приаэродромной территории;

шестая подзона приаэродромной территории.

В соответствии с данными градостроительного зонирования территория проектирования относится к следующим зонам:

зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение зоны О1-1).

3. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

Существующее положение: проектируемая территория характеризуется наличием жилой застройки.

Перспективное положение: сохранение индивидуальной жилой застройки представлено в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь, кв. м
1 – 40	Жилой дом	1 – 2	4 414,7	3 669,4
	Всего		4 414,7	3 669,4

Расчет численности проживающих людей

Согласно статье 28 решения Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск" расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений для индивидуальной застройки не нормируются.

Для расчета численности проживающих принимаем, что на один дом приходится семья в составе трех человек.

Количество индивидуальных жилых домов – 40.

Расчетное количество человек составляет – 120 чел.

4. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры для населения

В планировочной структуре улично-дорожной сети изменений не планируется.

Транспортная доступность к территории планировки осуществляется с магистрального проспекта общегородского значения регулируемого движения – просп. Ленинградского.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами – № 5, 10, 41, 42, 43, 44, 64, 104, 108.

Остановки общественного транспорта непосредственно примыкают к границам элемента планировочной структуры.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуаром внутриквартальной застройки.

Данным проектом предусмотрено размещение в границах территории планирования проездов – это подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки

внутри районов, микрорайонов, кварталов с обеспечением нормативных показателей:

- расчётная скорость движения – 40 км/ч;
- ширина полосы движения – 3,5 м;
- число полос движения – 2;
- наименьший радиус кривых в плане – 50 м;
- наибольший продольный уклон – 70 процентов.

Проектом предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 1,5 м.

Обеспеченность планировочного района объектами транспортной инфраструктуры для населения обеспечивается наличием следующих объектов:

- улично-дорожная сеть;
- автомобильный и общественный транспорт;
- парковочные стоянки.

Проектом предусмотрено разместить в пределах района планировки и в пределах улиц и дорог следующие парковочные места:

15 машино-мест на открытых стоянках для временного хранения легковых автомобилей (в том числе 3 машино-места в границах индивидуальных земельных участков), включая 2 машино-места (10 процентов от общего числа машино-мест) для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения;

18 машино-мест для общественного объекта (в том числе 2 специализированных расширенных машино-места для маломобильных групп населения).

Обеспеченность населения планировочного района объектами транспортной инфраструктуры выполняется и обеспечивается в пешеходной доступности до 30 – 40 минут, не более 800 м.

5. Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Согласно статье 29 решения Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск" на каждом индивидуальном участке должна обеспечиваться возможность дворового благоустройства.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии со статьей 15 Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), а также местных нормативов градостроительного проектирования.

Площади нормируемых элементов дворовой территории:

для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,3 кв. м/чел. х 3 чел. = 0,9 кв. м;

для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел. х 3 чел. = 0,3 кв. м.;

для занятий физкультурой – 1,0 кв. м/чел. х 3 чел. = 3 кв. м;
 для хозяйственных целей – 0,15 кв. м/чел х 3 чел. = 0,45 кв. м.

Принятые проектные решения

Проектным решением предусмотрено размещение нормируемых элементов дворовой территории в границах каждого индивидуального земельного участка с обеспечением нормативных санитарных требований.

Дополнительно на территории планирования выделены следующие площадки общего пользования:

для игр детей дошкольного и младшего возраста – 131,6 кв. м;

для отдыха взрослого населения – 37,0 кв. м;

для занятий физкультурой – 65,1 кв. м.

Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур представлены в таблице 2.

Таблица 2

Показатель	Количество мест				
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия обществ. питания
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары	
Нормативный показатель	100 мест на 1 тыс. человек	180 мест на 1 тыс. человек	70 м ² торг. на 1 тыс. человек	30 м ² на 1 тыс. человек	8 мест на 1 тыс. человек
Расчетный показатель в зависимости от численности населения 120 чел.	12 мест	22 места	8,4 м ²	3,6 м ²	0,96 мест

Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

детский сад № 172 "Клюковка" (просп. Ленинградский, д. 269, корпус 2) на 238 мест в одном корпусе.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 238 мест при необходимом количестве 12 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 300 м. Доступность выполняется.

Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

МБОУ СШ № 26 (ул. Воронина В.И., д. 37, корп. 4) на 450 мест.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 450 мест при необходимом количестве 22 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 – 750 м. Доступность выполняется.

Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия

общественного питания

Ближайшие существующие предприятия обслуживания первой необходимости магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, а также предприятия общественного питания, расположены в смежных микрорайонах:

магазин "Магнит" (просп. Ленинградский, д. 275, корп. 1) – 300 м² торговой площади;

магазин "Домашний" (просп. Ленинградский, д. 271, корп. 2) – 100 м² торговой площади;

магазин "Магнит" (ул. Никитова, д. 10, стр. 2) – 440 м² торговой площади;

магазин "Петровский" (просп. Ленинградский, д. 255) – 2080 м² торговой площади;

аптека "Забота" (просп. Ленинградский, д. 275, корп. 1);

аптека "Вита Норд" (просп. Ленинградский, д. 255);

аптека "Будь здоров!" (ул. Никитова, д. 10);

аптека "Вита Норд" (ул. Никитова, д. 12, корп. 1);

предприятие общественного питания (ул. Никитова, д. 4) – 84 места;

предприятие общественного питания (ул. Никитова, д. 9, корп. 1) – 20 мест;

предприятие общественного питания (просп. Ленинградский, д. 255) – 65 мест.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются в 2 920 м² торговой площади при необходимом количестве 8,4 м².

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 169 мест при необходимом количестве 0,96 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность выполняется.

Объекты физической культуры и спорта местного значения

Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно местным нормам проектирования представлены в таблице 3.

Таблица 3

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Проектное решение
Стадион	Мест на трибунах	45	45 x 0,12 = 5,4 места
Спортзал	Кв. м площади пола	350	350 x 0,12 = 42 кв. м
Бассейн	Кв. м зеркала воды	75	75 x 0,12 = 9 кв. м

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта городского значения выполняется в границах территориального округа города Архангельска. Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

ул. Никитова, д. 1, спортивная школа им. П.В. Усова;

ул. Никитова, д. 7, спортивная секция "Федерация кекусинкай каратэ";

ул. Никитова, д. 9, корп. 1, центр спортивного воспитания "АрхангелЪ";

ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 2, спортивная секция "Федерация айкидо Поморья";

ул. Воронина В.И., д. 31, шахматно-шашечная спортивная школа № 5 им. Я.Г. Карабасникова

ул. Федора Абрамова, д. 7, тренажерный зал, бассейн;

Стадион "Буревестник".

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается, не превышает 30 минут.

Расчетные нормы по предприятиям физической культуры и спорта местного значения для проектируемой территории обеспечиваются.

Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

Нормативы обеспеченности объектами социального и коммунально-бытового обеспечения согласно местным нормам проектирования представлены в таблице 4.

Таблица 4

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Формула расчета
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	9	$9 \times 0,12 = 2$
Бани, сауны	Мест	8	$8 \times 0,12 = 1$
Гостиницы	Мест	6	$6 \times 0,12 = 1$

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, изготовление ключей, ремонт техники:

ул. Никитова, д. 1, корп. 1, парикмахерская;
 ул. Никитова, д. 7, парикмахерская;
 ул. Никитова, д. 10, парикмахерская;
 ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 2, парикмахерская;
 просп. Ленинградский, д. 311, парикмахерская;
 ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 2, ремонт обуви;
 ул. Никитова, д. 18, корп. 1, ремонт обуви;
 просп. Ленинградский, д. 255, изготовление ключей;
 ул. Никитова, д. 10, изготовление ключей;
 ул. Никитова, д. 9, корп. 1, изготовление ключей;
 ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 2, ремонт бытовой техники;
 ул. Никитова, д. 3, корп. 1, ремонт автомобилей;
 просп. Ленинградский, д. 311, стр. 8, ремонт автомобилей.

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены бани, сауны:

ул. Папанина, д. 11, сауна.

В соседних территориальных округах в транспортной доступности 30 минут расположены гостиницы:

ул. Урицкого, д. 1, отель;
 ул. Урицкого, д. 28, отель.

Отделение № 2 почтовой связи Почты России расположено по адресу: просп. Ленинградский, д. 3.

Отделение № 57 почтовой связи Почты России расположено по адресу: просп. Ленинградский, д. 277 в пределах шаговой доступности 30 минут.

Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены соседних микрорайонах в шаговой доступности:

ул. Никитова, д. 7, стоматологическая клиника;

ул. Папанина, д. 9, Архангельское городское стоматологическое отделение № 2;

ул. Дачная, д. 30, отделение Архангельской городской клинической больницы № 4.

Согласно статье 29 решения Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск" обеспеченность поликлиниками и медицинскими учреждениями не относится к расчетным показателям в сфере социального и культурно-бытового обеспечения и не обязательная для отражения в проектах планировки территории.

Инженерная инфраструктура

На территориях, смежных с границами проекта планировки, проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, наружного освещения и связи.

Планируемые к строительству объекты капитального строительства влекут за собой необходимость в строительстве (реконструкции) внутриквартальных инженерных сетей. Проектирование инженерных сетей предусматривается на следующих стадиях проектирования.

6. Характеристики объектов капитального строительства производственного назначения

В рамках данного проекта внесения изменений в проект планировки территории не предусмотрен демонтаж, снос объектов; перенос сетей инженерно-технического обеспечения.

7. Характеристики объектов капитального строительства общественно-делового назначения

Существующее положение территории проектирования характеризуется наличием объектов общественно-делового назначения, представленных в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь, кв. м
1		1	100,8	90,7
2	Комплекс зданий монастырского подворья	1	219,1	197,2
3		2	212,6	382,7
	Всего		532,5	670,6

Перспективное положение: проектом предусмотрено сохранение в границах проектируемой территории объектов религиозного использования.

8. Характеристики объектов капитального строительства коммунально-складского назначения

Территория проектирования характеризуется отсутствием объектов коммунально-складского назначения. Размещение новых объектов коммунально-складского назначения проектом внесения изменений в проект планировки не предусматривается.

9. Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры

Теплоснабжение

Проектом не предусмотрено к размещению в границах проектирования объекта инженерной инфраструктуры в виде котельной. Для обеспечения теплом жилой, социальной и общественно-деловой застройки предусматривается строительство подземных тепловых сетей. Детальное расположение трасы теплоснабжения возможно определить на следующих этапах проектирования в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей организации.

При определении границы зоны планируемого размещения сетей инженерного обеспечения учитывались следующие факторы:

- границы существующих земельных участков в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости;

- границы планировочных элементов;

- обеспечение возможности размещения оборудования, необходимого для строительства сетей и их дальнейшего обслуживания;

- возможность подключения к магистральным сетям;

- обеспечение возможности проезда строительной техники.

Существующее положение: тепловые сети в двухтрубном исполнении проложены как подземным, так и надземным способом вне границ территории проектирования.

Перспективное положение: в связи с изменением планировочной структуры и для подключения существующих потребителей к системе централизованного теплоснабжения предусматривается строительство тепловых сетей в двухтрубном исполнении общей протяженностью трассы 1 км.

Нормативы обеспеченности объектами теплоснабжения принимаются в размере не менее 0,5 килокалории на отопление 1 кв. м площади в год.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение жилых зданий планировочного района составит 0,00348 Гкал/год. Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Водоснабжение

Существующее положение: магистральные сети водоснабжения проходят вне территории проектирования. Территория характеризуется наличием внутриквартальных сетей водоснабжения.

Перспективное положение: для централизованного водоснабжения планируемых потребителей рассматриваемой территории предусматривается строительство сетей водоснабжения общей протяженностью до 1 км.

Качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 51232-98 "Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества" и СанПиН 2.1.4.1074-01 "Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества".

Для обеспечения потребителей системой водоснабжения предусмотрено строительство объединенной системы хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода с установкой пожарных гидрантов. Водопровод рекомендуется выполнить из полиэтиленовых труб. Способ прокладки водопровода – подземный. Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2012. "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*" (далее – СП 31.13330.2012).

Расчетные показатели обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведения принимаем по местным нормам проектирования: не менее 96,0 куб. м на 1 человека в год. Предполагаемое водопотребление проектируемой жилой застройки составляет 11,52 тыс. куб. м в год.

Минимальные расчетные удельные среднесуточные расходы холодной и горячей воды на хозяйственно-питьевые нужды (без учета расходов на полив зеленых насаждений) жилой застройки на одного жителя устанавливаются на основании действующего свода правил "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*" на следующих стадиях проектирования.

Канализация

Существующее положение: на прилегающей территории к территории проектирования расположены существующие канализационные насосные станции, самотечные сети водоотведения и напорные коллекторы хозяйственно-фекальной канализации. Основные коллекторы трассируются по просп. Ленинградскому вне границ проектирования. Очистка сточных вод осуществляется на канализационных очистных сооружениях.

Перспективное положение: для централизованного водоотведения планируемых потребителей рассматриваемой территории предусматривается строительство самотечных канализационных сетей общей протяженностью до 500 м.

Самотечные сети канализации следует прокладывать с учетом существующего рельефа местности, что обеспечит оптимальный отвод сточных вод. Трассировка сетей водоотведения уточняется на стадии рабочего проектирования.

Проектирование систем канализации следует производить в соответствии с требованиями СП 32.13330.2012 "Канализация. Наружные сети. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85".

Проектирование дождевой канализации следует осуществлять на основании действующих нормативных документов: СП 32.13330.2012, СанПиН 2.1.5.980-00.2.1.5 "Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод", Водного кодекса Российской Федерации.

Для определения размеров отводящих труб необходимо учитывать расчетный максимальный расход дождевой воды, поступающей в сеть. Этот расход зависит от принятой расчётной интенсивности дождя, его продолжительности, коэффициента

стока и площади водосбора.

Для ориентировочных расчетов суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории и представлен в таблице 6.

Таблица 6

Межмагистральные территории (га)	Нормативный показатель объема поверхностных вод, поступающих на очистку (м ³ /сут. с 1 га территории)	Расчетный показатель, м ³ /сут.
от 5 до 10 га	45	235,42

Электроснабжение

Существующее положение: система электроснабжения в границах проектируемой территории централизованная. Источником централизованного электроснабжения является трансформаторные подстанции, расположенные за границами проектирования. Потребителями электроэнергии в границах проектируемой территории являются существующие индивидуальные жилые дома, здания монастырского подворья, а также уличное освещение.

Расчетные показатели обеспеченности объектами электроснабжения согласно местным нормам проектирования.

Ориентировочное суммарное электропотребление жилой застройки в границах территории проекта планировки составляет: до 224,4 МВт·ч/год. Требуемая нагрузка территории проекта планировки уточняется на стадии рабочего проектирования.

Газоснабжение

Существующее положение: в границах территории проектирования централизованное газоснабжение отсутствует.

Перспективное положение: для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения следует предусмотреть развитие централизованной системы газоснабжения. Строительство новых сетей газоснабжения, а также трассировка, место подключения, используемые материалы и приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

Для определения расходов газа на отопление следует принять укрупненные нормы годового потребления согласно СП 42-101-2003 "Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб" и СП 62.13330.2011. "Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002", куб. м/год на 1 чел или укрупненные показатели потребления согласно местным нормам проектирования.

Расчетные показатели обеспеченности объектами газоснабжения согласно местным нормам проектирования для индивидуально-бытовых нужд населения принимается в размере не менее 120 куб. м на 1 человека в год и составляет 14,4 тыс. куб. м в год.

Обеспечение объектами газоснабжения осуществляется с учетом нормативов потребления природного газа, указанных в таблице 7.

Таблица 7

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Расчетный показатель, м ³ /чел. в месяц
Плита в расчете на 1 человека (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения)		14	14 x 120 = 1 680
Подогрев воды с использованием газового водонагревателя (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения)	м ³ /чел. в месяц	15	15 x 120 = 1 800

Связь

Существующее положение: территория проектирования характеризуется наличием сетей связи.

Перспективное положение: строительство сетей связи осуществляется при наличии технологической возможности согласно техническим условиям ресурсоснабжающих организаций.

Территория проектирования обеспечена сетями связи и информатизации.

Расчетные показатели обеспеченности объектами связи и информатизации определяются в соответствии с местными нормами проектирования и представлены в таблице 8.

Таблица 8

Показатель	Единица измерения	Значение показателя
Размер земельного участка для размещения антенно-мачтового сооружения	га	от 0,3
Полоса земли для прокладки кабелей (по всей длине трассы)	м	6
Полоса земли для установки опор и подвески	м	6
Уровень охвата населения стационарной или мобильной связью	%	100
Уровень охвата населения доступом в Интернет	%	90
Скорость передачи данных на пользовательское оборудование с использованием волоконно-оптической линии связи	Мбит/сек	Не менее 10
Точка доступа телекоммуникационных сетей	Точка доступа на семью	1

10. Характеристики объектов капитального строительства ГО и ЧС

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций определяются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях

пожарной безопасности", Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ "О пожарной безопасности", Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Площади земельных участков для размещения пожарных депо устанавливаются с учетом следующих нормативов:

- на 2 пожарных автомобиля – 0,8 га;
- на 4 пожарных автомобиля – 1,0 га;
- на 6 пожарных автомобилей – 1,2 га.

В смежных микрорайонах располагаются объекты капитального строительства ГО и ЧС, приведенный в таблице 9.

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь, кв. м
1	Пожарно-спасательная часть № 2	6	1 127,0	3 182,9
2	Специализированная пожарно-спасательная часть	2	1 392,0	1 663,2
	Всего		2 519,0	4 846,1

Территория проектирования обеспечивается объектами ГО и ЧС в радиусе зоны обслуживания не более 3 км.

11. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Проектным решением, в границах планировочного района, допустимо размещение объектов капитального строительства регионального и местного значения в виде объектов транспорта, энергетики, здравоохранения, образования, физической культуры и спорта, иных объектов. Непосредственное размещение данных объектов на картах (схемах) проекта планировки не показано.

Планируемые параметры, местоположение и назначение планируемых объектов регионального и местного значения соответствуют нормативам градостроительного проектирования, а именно:

Градостроительному кодексу Российской Федерации;
решению Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск";

СП 42.13330.2011. "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

12. Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры муниципального образования "Город Архангельск" на период 2018 – 2025 годов, а также программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025 года не включает в себя мероприятия, затрагивающие территорию данного проекта планировки.

13. Характеристика планируемого развития территории

В соответствии с картой градостроительного зонирования на исторически центральную часть города Архангельска, разрабатываемая проектом территория не находится в границе зон с особыми условиями использования по объектам охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с данными градостроительного зонирования территория проектирования относится к следующим зонам:

зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение зоны О1-1).

Жилищный фонд

Планируемые к строительству объекты капитального строительства расположены в зоне смешанной и общественно-деловой застройки (О1-1):

40 индивидуальных жилых домов, общей площадью застройки 4 414,7 кв. м, общей площадью 3 669,4 кв. м.

Существующая плотность жилой застройки – показатель отсутствует.

Проект планировки предусматривает увеличение плотности и численности населения в границах проекта планировки – 23 чел/га.

Согласно градостроительным регламентам, изложенным в правилах землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), для зоны смешанной и общественно-деловой застройки (О1-1) предусмотрено использование земельных участков с основными видами и условно-разрешенными видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, представленными в таблицах 10 и 11.

Таблица 10

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
земельных участков	описание видов разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – 2000 кв.м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20. Предельное количество надземных этажей – 3. Предельная высота объекта не более 20 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.	Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Предельное количество надземных этажей – до 4 (включая мансардный). Предельная высота объекта не более 20 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	Минимальный размер земельного участка – 1200 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Предельное количество надземных этажей – 8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Предельное количество надземных этажей – 8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
земельных участков	описание видов разрешенного использования	
Многэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.	Минимальный размер земельного участка – 1500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Предельное количество надземных этажей – 16. Предельная высота объекта не более 60 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Бытовое обслуживание (3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).	Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Здравоохранение (3.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 – 3.4.2.	Минимальные размеры земельного участка: лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях, при вместимости: до 50 коек – 250 м ² на 1 койку; свыше 50 до 100 коек – 150 м ² на 1 койку; свыше 100 до 200 коек – 100 м ² на 1 койку; свыше 200 до 400 коек – 80 м ² на 1 койку; свыше 400 до 800 коек – 60 м ² на 1 койку; свыше 800 коек – 50 м ² на 1 койку; медицинские организации скорой медицинской помощи – 1 000 м ² на 1 автомобиль; если 2 и более автомобилей, то 500 м ² на каждый автомобиль. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Мин. доля озеленения территории – 15%.
Образование и просвещение (3.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения.	Минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования: до 100 мест – 40 м ² на место;

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
земельных участков	описание видов разрешенного использования	
	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 – 3.5.2.	свыше 100 мест – 35 м² на место. Минимальные размеры земельного участка для объектов начального и среднего общего образования при вместимости: 40-400 учащихся – 50 м² на учащегося; 400-500 учащихся – 60 м² на учащегося; 500-600 учащихся – 50 м² на учащегося; 600-800 учащихся – 40 м² на учащегося; 800-1100 учащихся – 33 м² на учащегося; 1100-1500 учащихся – 21 м² на учащегося; 1500-2000 учащихся – 17 м² на учащегося; свыше 2000 учащихся – 16 м² на учащегося. Размеры земельных участков дошкольных образовательных организаций и школ могут быть уменьшены на 20%. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.	Минимальные размеры земельного участка для объектов пожарной охраны государственной противопожарной службы: до 3 машин – 5000 кв.м; от 4 до 6 машин – 9000 кв.м; от 8 до 10 машин – 18 000 кв.м. Минимальные размеры земельного участка для иных объектов обеспечения внутреннего правопорядка не подлежат установлению. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Культурное развитие (3.6)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 – 3.6.3.	Минимальные размеры земельного участка: общедоступные библиотеки: 32 кв.м. на 1000 ед. хранения; детские библиотеки – 36 кв.м. на 1000 ед. хранения юношеские библиотеки – 38 кв.м. на 1000 ед. хранения; учреждения культуры клубного типа – 4000 кв.м; музеи, выставочные залы, галереи, – 0,5 га на 500 кв.м. экспозиционной площади;

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
земельных участков	описание видов разрешенного использования	
		театры – 1 га; концертные залы – 0,7 га; универсальных спортивно-зрелищных залов – 1,5 га Минимальные размеры земельного участка для иных объектов культурного развития не подлежат установлению. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Деловое управление (4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).	Минимальный размер земельного участка общежития – 1000 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Банковская и страховая деятельность (4.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	Минимальные размеры земельного участка: отделение, филиал банка: 0,05 га на объект – при 3 операционных местах; операционная касса – га на объект: 0,2 – при 2 операционных кассах; 0,5 – при 7 операционных кассах. Максимальные размеры зем. участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
земельных участков	описание видов разрешенного использования	
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%. Минимальные размеры земельного участка: при числе мест до 100 – 0,2 га на объект; при числе мест свыше 100 до 150 – 0,15 га на объект; при числе мест свыше 150 – 0,1 га на объект; Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8 Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.	Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля): от 25 до 100 мест – 55 кв. м. на 1 место; от 101 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место. Минимальные размеры земельного участка: мотели – 100 кв. м. на 1 место; кемпинги – 150 кв. м. на 1 место. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
земельных участков	описание видов разрешенного использования	
Развлечения (4.8)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 – 4.8.3.	Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Служебные гаражи (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.	Минимальные размеры земельного участка для гаражей и стоянок легковых автомобилей: одноэтажные – 30 кв. м/машино-место; двухэтажные – 20 кв. м/машино-место; трехэтажные – 14 кв. м/машино-место. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Отдых (рекреация) (5.0)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 – 5.5.	Минимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению. Предельная высота объекта – не подлежит установлению. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Благоустройство территории (12.0.2)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.	Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество надземных этажей, предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения в границах земельного участка не подлежат установлению.

Таблица 11

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Земельных участков	Описание видов разрешённого использования	
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 – 3.7.2.	Минимальные размеры земельного участка – 500 кв.м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению. Предельная высота объекта 65 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.	Минимальные размеры земельного участка – 5000 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Земельных участков	Описание видов разрешённого использования	
Коммунальное обслуживание (3.1)	Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Минимальные размеры земельного участка для размещения пунктов редуцирования газа – 4 га, для размещения газонаполнительной станции – 6 га при производительности 10 тыс.т/год, для газораспределительной станции – 0,01 га при производительности до 100 м.куб/час включительно. Минимальные размеры земельного участка для размещения котельных – 0,7 га при производительности до 5 Гкал/ч (МВт). Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Рынки (4.3)	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.	Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв. м торговой площади): до 250 кв. м торговой площади – 0,08; свыше 250 до 650 кв. м торговой площади – 0,06; свыше 650 до 1500 кв. м торговой площади – 0,04; свыше 1500 до 3500 кв. м торговой площади – 0,02. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта – 40м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 – 4.9.1.4.	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта – 40м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Земельных участков	Описание видов разрешённого использования	
Спорт (5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 – 5.1.7.	Минимальные размеры зем. участка: физкультурно-спортивные залы – 7000 м²/ тыс. чел.; плавательные бассейны – 3500 м²/тыс. чел.; плоскостные сооружения – 2500 м²/тыс. чел. Минимальные размеры земельного участка для иных объектов спортивного назначения не подлежат установлению. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Причалы для маломерных судов (5.4)	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.	Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежит установлению. Минимальный отступ от красной линии – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению Предельная высота объекта – не подлежит установлению. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Производственная деятельность (6.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80. Предельное количество надземных этажей – 5 Предельная высота объекта не более 27 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Земельных участков	Описание видов разрешённого использования	
Водный транспорт (7.3)	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта.	Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежит установлению. Минимальный отступ от красной линии – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80. Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению Предельная высота объекта – не подлежит установлению Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2.	Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество надземных этажей, предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.

Территория проектирования расположена в зоне с особыми условиями использования территории: зона 2-го пояса санитарной охраны (ЗСО) питьевого и хозяйственно-ботового водоснабжения; прибрежная защитная полоса водного объекта (ПЗ); водоохранная зона (ВО); охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением; третья, пятая и шестая подзоны приаэродромной территории;

14. Техничко-экономические показатели

Техничко-экономические показатели представлены в таблице 12
Таблица 12

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь строительства	Расчет-ный срок
1	Территория в границах проектирования	га	5,2315	5,2315	5,2315
2	Площадь застройки, в том числе:	га	0,78655	0,78655	0,78655
	объекты жилой инфраструктуры		0,44147	0,44147	0,44147

№ п\п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь строительства	Расчет- ный срок
	объекты общественно-делового назначения		0,05325	0,05325	0,05325
	иные сооружения		0,29183	0,29183	0,29183
3	Улично-дорожная сеть, в том числе:		0,17168	0,25943	0,25943
	дороги и проезды	га	0,17168	0,23027	0,23027
	тротуары		0,0000	0,02916	0,02916
4	Дворовые территории и территории общего пользования:		0,0000	0,04203	0,04203
	площадки для игр детей		0,0000	0,01736	0,01736
	площадки для отдыха взрослого населения	га	0,0000	0,0079	0,0079
	спортивные площадки		0,0000	0,01491	0,01491
	площадки для хозяйственных целей		0,0000	0,00186	0,00186
5	Площадь озеленения	тыс. кв. м	4,27327	4,18552	
6	Процент озеленения	%	81,7	80,0	
7	Процент застройки	%	15,0	15,0	
8	Плотность застройки		0,006	0,215	
9	Жилой фонд:				
	планируемый	тыс. кв. м общей площади		0,36694	
10	Плотность населения	чел/га	н/д	23	
11	Протяженность сетей в части нового строительства	км			
	канализация	км	Данные	1	1
	водоснабжение	км	отсутству ют	1	1
	теплоснабжение	км		1	1
	электроснабжение	км		1	1

II. Положения об очередности планируемого развития территории

Положения об очередности планируемого развития территории представляют собой составную часть проекта внесения изменений в проект планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящем проекте предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

жилищная сфера;

общественно-деловая сфера;
социальная инфраструктура;
коммунально-транспортная сфера;
рекреационная сфера.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в таблице 13.

Таблица 13

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
I –я очередь развития – 2025 год		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет Получение градостроительного плана, технических условий
2 этап	Получение исходно – разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	
5 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	
II –я очередь развития (расчетный срок) – 2040 год		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет Получение градостроительного плана, технических условий
2 этап	Получение исходно – разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	
5 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

просп. Ленинградского площадью 5,2315 га



