



**ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 25 мая 2023 г. № 2924р

**Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки
Жаровихинского района муниципального образования
"Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры:
просп. Ленинградский, пер. Конецгорский площадью 11,7091 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 Жаровихинского района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, пер. Конецгорский площадью 11,7091 га.
2. Опубликовать распоряжение в газете "Архангельск – Город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

**Глава городского округа
"Город Архангельск"**



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 25 мая 2023 г. № 2924р

Проект внесения изменений в проект планировки Жаровихинского района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, пер. Конецгорский площадью 11,7091 га

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки Жаровихинского района муниципального образования "Город Архангельск" подготовлен в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, пер. Конецгорский (далее – проект планировки).

Общая площадь проектирования – 11,7091 га.

Технический заказчик: Харламова Валентина Тимофеевна.

Проект внесения изменений в проект планировки разработан ИП Деминым А.А. на основании следующих документов:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;

Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";

Федеральный закон от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";

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

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89* (далее – СП 42.13330.2016);

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНИП III-10-75;

СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

местные нормативы градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567, (далее – местные нормативы градостроительного проектирования);

региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями);

генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), (далее – генеральный план);

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 5 апреля 2022 года № 1828р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки Жаровихинского района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: внутриквартальный проезд – пер. Конецгорский площадью 8,3105 га";

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 9 сентября 2022 года № 5527р "О внесении изменений в распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 5 апреля 2022 года № 1828р и приложение к нему";

задание на внесение изменений в проект планировки Жаровихинского района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, пер. Конецгорский площадью 11,7091 га;

правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные постановлением министерства строительства и

архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), (далее – правила землепользования и застройки);

проект планировки Жаровихинского района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный Главой городского округа "Город Архангельск" от 24 февраля 2015 года № 463р (с изменениями), (далее – ППТ Жаровихинского района);

проектная документация "Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции (два многоквартирных дома по просп. Ленинградскому в г. Архангельске);

материалы единого государственного реестра недвижимости;

материалы натурного геодезического обследования территории;

кадастровый план территории от 3 декабря 2020 года № КУВИ-999/2020-311112, выданный филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на кадастровый квартал 29:22:071503;

иные нормативные правовые акты, применение которых обусловлено наличием в границах территории объектов, являющихся предметом регулирования указанных актов.

Целью разработки проекта планировки территории является: увеличение площади индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу) за счет изменения озелененной территории в проекте планировки Жаровихинского района.

Проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

развитие системы инженерного оборудования и благоустройства.

2. Характеристика объекта градостроительного планирования

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северная Двина. Объектом градостроительного планирования является элемент планировочной структуры: просп. Ленинградский, пер. Конецгорский расположенные в территориальном округе Варавино-Фактория города Архангельска.

Общая площадь территории проектирования составляет 11,7091 га.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Транспортная инфраструктура территории сформированы. Транспортная связь обеспечивается по просп. Ленинградскому (магистральная улица

общегородского значения регулируемого движения), по пер. Конецгорскому (планируемая улица местного значения).

На территории проектирования расположены: жилые дома, хозяйственные постройки, коммунальные сооружения.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается документация по планировке территории:

зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);

зона застройки индивидуальными жилыми домами;

зона транспортной инфраструктуры.

Граница отведенной территории примыкает к красной линии пер. Конецгорского, просп. Ленинградского.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в ППТ Жаровихинского района города и в Правилах землепользования и застройки.

На проектируемой территории предлагается: увеличение площади индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу) за счет изменения озелененной территории.

3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

3.1. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В данный момент на проектируемой территории расположены индивидуальные жилые дома, объекты незавершенного строительства и многоэтажные многоквартирные жилые дома.

Всего на территории проектирования: индивидуальных жилых домов – 37, объектов незавершенного строительства – 1, новое жилищное строительство многоквартирных жилых домов – 2, многоквартирных жилых домов (существующих) – 4. Объекты капитального строительства представлены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв. м.
Индивидуальный жилой дом	1-3	4321,8
Многоквартирные жилые дома	9-10	2458,6
Новое строительство	9-10	1920,4
Всего:		8700,8

Проектом предусмотрено увеличение площади одного из земельных участков под строительство индивидуального жилого дома. Данный земельный участок располагается по адресу: просп. Ленинградский д. 360, корп. 16. Увеличение площади земельного участка предусмотрено за счет изменения озелененной территории квартала.

Планируется перераспределение земельного участка с кадастровым номером 29:22:071503:64 площадью 1 100 кв. м с целью соблюдения нормативного отступа до планируемого объекта капитального строительства – 3 метра.

В соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земельного участка с кадастровым номером 29:22:071503:64 будет осуществляться в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Площадь земельного участка по адресу: просп. Ленинградский д. 360, корп. 16 после увеличения (по проекту) составит 1 730 кв. м.

3.2. Расчет численности проживающих людей

Показатели минимальной обеспеченности жилых помещений для индивидуальной застройки местными нормативами не нормируются.

Для расчета численности проживающих для зоны индивидуальной жилой застройки (Ж1) принимается значение: на 1 дом – семья из трех человек.

Количество индивидуальных жилых домов – 37.

Расчетное количество человек составляет – 111.

Существующий на территории проектирования объем жилой площади в зоне многоэтажной жилой застройки (Ж4) ориентировочно составляет 13 813,45 кв. м ($19\,733,5 \cdot 0,7$).

Согласно таблице 5.1 СП 42.13330.2016 принимаем норму площади жилого дома и квартиры в расчете 35 м² на одного человека как среднее значение между 30 м² и 40 м².

Расчет численности населения для существующих многоквартирных домов:

$13\,813,45 \text{ кв. м} / 35 \text{ кв. м} = 395 \text{ человек.}$

Объем нового строительства на территории проектирования в зоне многоэтажной жилой застройки составляет 11 616,75 кв. м.

Согласно таблице 5.1 СП 42.13330.2016 норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека 20 м² для типа жилого дома по уровню комфорта – муниципальный

Расчет численности населения для нового строительства:

$11\,616,75 \text{ кв. м} / 20 \text{ кв. м} = 581 \text{ человек.}$

Расчет численности населения для нового строительства принят в соответствии с проектной документацией "Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года в связи с физическим износом и подлежащих сносу и реконструкции (два многоквартирных дома по просп. Ленинградскому в г. Архангельске)".

Всего на территории проектирования проживает – 1 087 человек.

3.3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проектируемой территории находятся две трансформаторные подстанции.

3.4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проектируемой территории не обнаружено объектов общественно-делового назначения.

3.5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проектируемой территории не планируется размещение новых объектов капитального строительства иного назначения.

4. Характеристика объектов коммунальной, транспортной, 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

4.1. Коммунальная инфраструктура

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры.

В границах проектирования расположены:

- сети водоснабжения;
- кабели связи;
- сети водоотведения;
- сети электроснабжения;
- сети канализации.

Водоснабжение, водоотведение хозяйственно-бытовых стоков, теплоснабжение, электроснабжение централизованное.

Уличное освещение вдоль пер. Конецгорского и вдоль внутриквартальных проездов.

На территории земельного участка для нового жилищного строительства планируется:

- проектирование теплосети;
- проектирование радиостойки;
- строительство сети водопровода;
- строительство сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации;
- строительство колодца хозяйственно-бытовой канализации;
- строительство колодца ливневой канализации;
- строительство дренажной канализации;
- строительство колодца системы дренажа;
- строительство колодца водоснабжения в точке подключения к городской сети;

строительство колодца хозяйственно – бытовой канализации в точке подключения к городской сети.

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.

4.2. Расчет нормы накопления бытовых отходов

Нормы расчета твердых бытовых отходов (далее – ТБО) приняты по постановлению министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 24 марта 2022 года № 5п "Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Архангельской области";

Нормы расчета крупногабаритных отходов (далее – КГО) приняты по местным нормативам градостроительного проектирования.

Норма накопления ТБО и количество контейнеров для нового жилищного строительства приняты в соответствии с проектной документацией "Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года в связи с физическим износом и подлежащих сносу и реконструкции (два многоквартирных дома по просп. Ленинградскому в г. Архангельске)".

По нормативному расчету для территории проектирования необходимо 14 контейнеров для ТБО и 3 бункера КГО).

Для нового жилищного строительства требуется 4 контейнера (емкостью 1,1 м³) каждый с выделенным участком под крупногабаритный мусор.

Для существующих многоквартирных жилых домов на каждой контейнерной площадке будет размещено 2 контейнера емкостью 0,8 м³ для сбора твердых коммунальных отходов. Один из контейнеров для сухих отходов (для пластика, бумаги, алюминия и стекла), другой – для смешанных отходов.

Также для сбора крупногабаритных отходов предусмотрено 3 бункера емкостью 8 м³. Расположение бункеров КГО: 1 бункер со стороны пер. Конецгорского, 1 бункер на территории нового жилищного строительства и 1 бункер в зоне существующих многоэтажных жилых домов.

Установка мусорных контейнеров должна производиться на бетонном или асфальтированном основании на высоте 10 – 20 см от уровня земли.

Расчет нормы накопления отходов представлен в таблице 2.

Таблица 2

Наименование	Количество проживающих, человек	Расчетная единица	Накопление отходов м ³ /год		Количество контейнеров
			Норма	Количество	
Твердые коммунальные отходы (для многоквартирных жилых домов)	395	1 проживающий	2,75	1086,25	8 (емкостью 0,8 м ³ – при выгрузке раз в два дня)
Твердые коммунальные отходы (для нового жилищного строительства)	581	1 проживающий	1,7	987,7	4 (емкостью 1,1 м ³ – при выгрузке раз в два дня)
Твердые коммунальные отходы (для индивидуальных)	111	1 проживающий	2,06	228,66	2 (емкостью 0,8 м ³ – при выгрузке раз в два дня)

Наименование	Количество проживающих, человек	Расчетная единица	Накопление отходов м³/год		Количество контейнеров
			Норма	Количество	
жилых домов)					
Крупногабаритные отходы (для многоквартирных жилых домов)	395	1 проживающий	0,086	33,97	1 (емкостью 8 м³ в сутки – при выгрузке раз в семь дней)
Крупногабаритные отходы (для нового жилищного строительства)	581	1 проживающий	0,086	49,96	1 (емкостью 8 м³ в сутки – при выгрузке раз в семь дней)
Крупногабаритные отходы (для индивидуальных жилых домов)	111	1 проживающий	0,086	9,55	1 (емкостью 8 м³ в сутки – при выгрузке раз в семь дней)
Итого					14 контейнеров для ТБО, 3 бункера для КГО

Данным проектом планировки территории внесения изменений предусмотрено нормативное количество контейнеров для ТБО и КГО в пределах территории проектирования.

4.3. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Показатели обеспеченности территории социальной инфраструктурой представлены в таблице 3.

Таблица 3

Показатель	Количество мест					
	Бассейны	Спорт-залы	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Предприятия торговли	Предприятия общественного питания
Нормативный показатель	75 кв. м. зеркала воды на 1 000 чел.	350 кв. м. площади пола на 1000 чел.	100 мест на 1 000 чел.	180 мест на 1 000 чел.	280 кв. м. торговой площади на 1 000 чел.	40 мест на 1 000 чел.
Численность населения 1 087 чел.	81,5 кв. м.	380,5 кв. м.	109 мест	196 мест	304,4 кв. м.	44 места

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по местным нормативам градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск".

4.4. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены на смежных территориях к границе проектирования:

детский сад № 173 "Подснежник" (1-й корпус) (просп. Ленинградский, д. 343, корп.1) – 256 мест, доступность – 1,5 км, транспортная доступность – 4 минуты;

детский сад № 173 "Подснежник" (2-й корпус) (ул. Николая Островского, д. 13) – 323 места, доступность 420 метров – пешеходная доступность – 9 минут.

Доступность и обеспеченность территории проектирования детскими садами выполняется за счет детского сада № 173 по ул. Николая Островского, д. 13.

Согласно проекту планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах 1-го Ленинградского пер., ул. Кривоборской, 2-го Ленинградского пер. и просп. Ленинградского планируется строительство детского сада в пешеходной доступности от проектируемой территории, на расстоянии 200 метров.

4.5. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены:

общеобразовательная школа МБОУ СШ № 27 (ул. Кирова, д. 7), 660 мест, доступность – 720 метров, пешеходная доступность – 10 минут;

начальная школа МБОУ СШ № 27, 520 мест, доступность – 750 метров, пешеходная доступность – 9 минут);

начальная школа МБОУ СШ № 30 (ул. Квартальная, д. 15), 348 мест доступность – 2,2 км, транспортная доступность – 6 минут;

общеобразовательная школа МБОУ СШ № 30 (ул. Квартальная, д. 10), 395 мест, доступность – 2,2 км, транспортная доступность – 6 минут.

Доступность и обеспеченность территории проектирования общеобразовательными учреждениями выполняется за счет МБОУ СШ № 27.

Согласно проекту планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Октябрьской и просп. Ленинградского площадью 18,7037 га планируется строительство общеобразовательного учреждения в пешеходной доступности от проектируемой территории, на расстоянии 450 метров.

4.6. Предприятия торговли, предприятия общественного питания

На территории проектирования нет продовольственных и непродовольственных магазинов и объектов общественного питания. Ближайшие существующие магазины находятся по адресу:

магазин "Магнит" (просп. Ленинградский, д. 390), 821,5 кв. м торговой площади, доступность – 250 метров;

продуктовый магазин "Бристоль", (просп. Ленинградский, д. 381, корп. 3), 98 кв. м торговой площади, доступность – 500 метров;

аптека "Магнит" (просп. Ленинградский, д. 390), доступность – 250 метров;

объект общественного питания "Двинские традиции" (просп. Ленинградский д. 356, стр. 1) 6 мест, доступность – 710 метров;

объект общественного питания – кулинария (просп. Ленинградский, д. 356, корп. 4) 8 мест, доступность – 530 метров;

объект общественного питания – кулинария "Триумф" (ул. Октябрьская, д. 13), 10 мест, доступность – 970 метров;

объект общественного питания (просп. Ленинградский, д. 369), 10 мест, доступность – 510 метров;

столовая "Сказка" (просп. Ленинградский, д. 384), 32 места, доступность – 1,69 км.

Радиус обслуживания до объектов общественного питания частично превышает 500 метров.

В границах элемента планировочной структуры размещать общеобразовательные учреждения не планируется, так как территория проекта спланирована и застроена. Рекомендуются предусмотреть объект общественного питания на смежной территории.

4.7. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Объекты физической культуры и спорта находятся на смежных территориях:

физкультурно-оздоровительный комплекс "Росток", (ул. Октябрьская, д. 22), 470 кв. м, доступность – 950 метров.

Зимой на территории ФОК "Росток" функционирует ледовая площадка.

Радиус обслуживания до объектов физической культуры и спорта не превышает 1 500 метров.

4.8. Предприятия бытового обслуживания и связи

На смежной территории располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ателье, ремонт обуви, пункт выдачи заказов "Озон", фото услуги, отделение "Почта Банк", Банкомат ВТБ.

Почтовое отделение находится по просп. Ленинградскому, д. 354.

4.9. Поликлиники и медицинские учреждения

ГБУЗ Архангельской области "Архангельская городская клиническая больница № 4" (ул. Силикатчиков, д. 6), доступность – 2,8 км.

Радиус обслуживания до поликлиник и медицинских учреждений превышает 1 000 метров. В границах элемента планировочной структуры размещать учреждения здравоохранения не планируется, так как территория проекта спланирована и застроена. Рекомендуются предусмотреть объект здравоохранения на смежной территории.

4.10. Транспортная инфраструктура. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки Жаровихинского района г. Архангельска серьезных изменений не планируется. Улично-дорожная сеть в квартале сформирована.

Транспортная связь обеспечивается по просп. Ленинградскому (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), переулку Конецгорского (планируемая улица местного значения).

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется: такси и автобусными маршрутами – № 5, 42, 44, 64, 104, 108, 114, 116, 117. Остановки общественного транспорта расположены по просп. Ленинградскому на смежной территории. Ближайшие остановки общественного транспорта от территории проектирования находятся в пешеходной доступности – 5 минут.

Проектом планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное) в зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Для движения пешеходов проектом планировки территории предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем.

Въезды и выезды на территорию проектирования осуществляются по просп. Ленинградскому, пер. Концеворскому, а также по территории внутриквартальных проездов.

Информация о красных линиях отражена в графической части. Основной чертеж проекта планировки представлен в приложении к настоящему проекту внесения изменений в проект планировки.

В соответствии с приложением Ж "Нормы расчета стоянок автомобилей" СП 42.13330.2016 выполнен расчет количества машино-мест для территории проектирования.

Расчет обеспеченности территории парковочными машино-местами для территории проектирования представлен в таблице 4.

Таблица 4

Наименование	Единица измерения	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц	Расчетная единица	Количество машино-мест по расчету	Примечание
Многоквартирные жилые дома (существующие)	жил. площадь	240 м ²	13 813,45	58	-
Многоквартирные жилые дома (строящиеся)	жил. площадь	240 м ²	11 616,75	48	Проектная документация. Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка 064.020-ПЗУ"
Индивидуальные жилые дома	чел.	2	111	56	В границах индивидуальных земельных участков
Гостевые парковки для ИЖД	домов	10	37	4	
Всего				166	
Из них машино-мест для МГН (10 % от общего количества)				17	

Хранение автомобилей жителей зоны индивидуальной жилой застройки предполагается в границах отдельных образуемых земельных участках. Также

для зоны индивидуальной жилой застройки необходимо предусматривать гостевые автостоянки с твердым покрытием на территориях общего пользования из расчета 1 машино-место на 10 домов.

В существующей нормативной базе отсутствует информация о минимальном количестве машино-мест для индивидуальной жилой застройки и садовых домов.

Проектным решением размещение машино-мест для индивидуальной жилой застройки в границах территории общего пользования не предусмотрено. Парковочные места для проживающих на территории индивидуальной жилой застройки будут размещаться в границах индивидуальных земельных участков.

Для расчета в проекте принимается 1 машино-место на 2 человека, проживающих на территории индивидуальной жилой застройки.

Размер стандартного машино-места для населения принят 2,5*5,0 м, для инвалидов и маломобильных групп населения машино-место – 6,0*3,6 м.

По расчету для существующих многоквартирных жилых домов необходимо 58 машино-мест, для строящихся многоквартирных жилых домов – 48 машино-мест, для зоны индивидуальных жилых домов необходимо 56 машино-мест.

Для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп (далее – МГН) населения предусматривается не менее 10 процентов мест от общего количества парковок. Количество парковок для МГН по расчету на территории проектирования – 17.

Фактически на территории проектирования расположено 168 стандартных машино-мест и 17 машино-мест для МГН.

Расчетная обеспеченность машино-местами территории проекта выполняется.

4.11. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории представлен в таблице 5.

Таблица 5

Наименование площадок	Удельный размер кв. м/жителя	Площадь по расчету кв. м	Площадь по проекту кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,4-0,7	434,8	961,93
Для отдыха взрослого населения	0,1-0,2	108,7	129
Площадки для занятий физкультурой	0,5-0,7	543,5	556,17
Для хозяйственных целей	0,03	32,6	239

Согласно статье 29 местных нормативов градостроительного проектирования на каждом индивидуальном участке должна обеспечиваться возможность дворового благоустройства.

Расчетная обеспеченность элементами дворовой территории проекта выполняется.

5. Расчет коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки

Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1 приложения Б СП 42.13330.2016.

В соответствии с нижеприведенной формулой рассчитывается коэффициент застройки:

$k_{\text{застр}} = S_{\text{застр}} / S_{\text{кварт}}$, где:

$S_{\text{застр}}$ – площадь, занятая под зданиями и сооружениями, га. №

$S_{\text{кварт}}$ – площадь проектируемой территории/квартала, га.

Рассчитаем коэффициент застройки для зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

$k_{\text{застр}} = 0,4322 / 8,6110 = 0,05$ – не превышает нормативного показателя 0,2 для зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Рассчитаем коэффициент застройки для зоны застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более):

$k_{\text{застр}} = 0,4422 / 3,5773 = 0,12$ – не превышает нормативного показателя 0,4 для застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более).

Коэффициент плотности застройки определяется по формуле:

$k_{\text{пл. застр}} = \sum S_{\text{этаж}} / S_{\text{кварт}}$, где:

$\sum S_{\text{этаж}}$ – отношение площади всех этажей зданий и сооружений, га

$\sum S_{\text{этаж}} = (\sum S_{\text{ж.ф}} + S_{\text{о.з.}} + S_{\text{инж.}})$, где:

$S_{\text{ж.ф}}$ – площадь этажей существующего сохраняемого и нового строительства жилого фонда, га;

$S_{\text{о.з.}}$ – площадь этажей существующей сохраняемой и нового строительства общественной застройки, га ;

$S_{\text{инж.}}$ – площадь этажей существующих сохраняемых и нового строительства инженерных, транспортных, коммунальных территории и сооружений, га.

Рассчитаем коэффициент плотности застройки для зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

$k_{\text{пл. застр}} = 0,6628 / 8,6610 = 0,08$.

Рассчитанный коэффициент не превышает нормативный показатель 0,4 для зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Рассчитаем коэффициент плотности застройки для зоны застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более):

$k_{\text{пл. застр}} = 3,4004 / 3,5773 = 0,95$ – не превышает нормативного показателя 2 для застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более).

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

Проектные решения проекта не предусматривают размещение объектов федерального и регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

Планируемый объект капитального строительства (жилой дом) располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

Согласно Правилам землепользования и застройки для зон застройки предусмотрено использование земельных участков со следующими основными видами разрешенного использования:

для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (кодированное обозначение Ж1):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

бытовое обслуживание (3.3);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6);

магазины (4.4);

благоустройство территории (12.0.2);

для зоны застройки многоквартирными жилыми домами (кодированное обозначение Ж4):

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

бытовое обслуживание (3.3);

образование и просвещение (3.5);

здравоохранение (3.4);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

культурное развитие (3.6);

деловое управление (4.1);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

отдых (рекреация) (5.0);

благоустройство территории (12.0.2);

для зоны транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение Т):

транспорт (7.0);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

служебные гаражи (4.9);

отдых (рекреация) (5.0);

благоустройство территории (12.0.2).

Территория проектирования расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

зона подтопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальные округа Октябрьский, Ломоносовский, Майская Горка, Варавино-Фактория);

зона охраняемого военного объекта РУФСБ России по Архангельской области;

приаэродромная территория аэропорта Васьково;

охранная зона "ВЛ-6 кВ ф. "Л6-13-04";

охранная зона "Опора ВЛ-6 кВ в границах г. Архангельск Архангельской области".

Основные технико-экономические показатели проекта представлены в таблице 6.

Таблица 6

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Территория в границах проектирования	11,7091 га
2	Количество проживающих на территории проектирования	1087 чел
3	Индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками (зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу)	6,5358 га
4	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками попадающая в санитарно-защитную зону	2,0752 га
5	Площадь застройки в том числе:	0,8758 га
	индивидуальная жилая застройка	0,4322 га
	многоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,2459 га
	новое строительство	0,1920 га
	прочие сооружения	0,0057 га
6	Процент застройки	8 %
7	Улично-дорожная сеть:	1,6435 га
	дороги и проезды	1,3935 га
	тротуары	0,2500 га
8	Дворовые территории и территории общего пользования, в том числе:	0,1757 га
	площадки для игр детей	0,0962
	спортивные площадки	0,0556
	площадки для хозяйственных целей	0,0239
9	Площадь озеленения	9,0071 га
10	Процент озеленения	77%
11	Коэффициент застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	0,12
12	Коэффициент застройки для зоны застройки индивидуальными жилыми домами	0,05
13	Коэффициент плотности застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более):	0,95
14	Коэффициент плотности застройки для зоны застройки индивидуальными жилыми домами	0,08
15	Общая площадь этажей жилого фонда для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	3,4004 га

Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов представлены в таблице 7.

Таблица 7

Када- стро- вый номер учас- тка	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Пло- щадь учас- тка, кв. м.	Предельные параметры участка			Наимено- вание объекта	Показатели объекта			
			Плот- ность застрой- ки, тыс. кв. м/га	Высо- та, м	Застро- енность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, кв.м.	Исполь- зование подзем- ного простра- нства	Гостевые приобъ- ектные автостоян- ки (наземные) машино- мест (м/м)	При- меча- ния
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
:64	Для индивидуальной жилой застройки	1 100	0,1	20			127,0	-		-
:10	Для эксплуатации двухэтажного жилого дома с цокольным и мансардным этажами	1 210	0,2	20			284,7	-		-
:65	Для эксплуатации двухэтажного жилого дома с мансардным и подземным этажами	1 158	0,2	20			206,9	-	Автосто- янки в	-
:33	Для эксплуатации двухэтажного жилого дома	1 200	0,2	20	10-20	Индивиду- альные жилые дома	225,5	-	границах каждого	-
:1768	Для индивидуального жилищного строительства	1 231	0,2	-			232,1	-	отдельного земельного	-
:39	Завершение строительства жилого дома	1 170	0,2	20			242,1	-	участка	-
:21	Для эксплуатации двухэтажного жилого дома с мансардным и подземным этажами	1 200	0,2	20			184,1	-		-
:32	Для эксплуатации трехэтажного жилого дома с	1 321	0,4	20			525,6	-		-

1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	подземным этажом									
:31	Для эксплуатации одноэтажного жилого дома с цокольным этажом и мансардой	1 200	0,2	20			183,3	-		-
	Для эксплуатации одноэтажного жилого дома	1 178	0,2	20			205,1	-		-
:11	Для эксплуатации двухэтажного жилого дома с мансардным этажом	1 200	0,3	20			322	-		-
:76	Для завершения строительства жилого дома	1 033	0,2	20			225,7	-		-
:77	Для завершения строительства жилого дома	1 015	0,1	20			78,9	-		-
:52	Для проектирования и строительства индивидуального жилого дома	1 015	0,1	20			75,8	-		-
:1770	Для размещения индивидуального жилого дома	1 525	0,1	20			141	-		-
:27	Для строительства индивидуального жилого дома	1 183	0,1	20			79	-		-
:26	Для строительства индивидуального жилого дома	1 206	0,1	20			66	-		-
:8	Для эксплуатации одноэтажного жилого дома	1 366	0,05	20			67,1	-		-
:14	Для эксплуатации двухэтажного жилого дома с мансардным этажом	1 339	0,1	20			126,9	-		-
:68	Для завершения строительства индивидуального жилого дома	1 004	0,1	20			82	-		-
:12	Для эксплуатации	1 348	0,03	20			39,7	-		-

1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
:7	одноэтажного жилого дома Для проектирования и строительства индивидуального жилого дома	1 209	0,05	20			55	-		-
:56	Для строительства индивидуального жилого дома	1 179	0,1	20			108,2	-		-
:13	Для строительства индивидуального жилого дома	1 260	0,1	20			72	-		-
:5	Для строительства индивидуального жилого дома	1 245	0,1	20			130,5	-		-
:34	Для эксплуатации двухэтажного жилого дома	1 285	0,1	20			167	-		-
:6	Для проектирования и строительства индивидуального жилого дома	1 217	0,1	20			115,4	-		-
:43	Строительство индивидуального жилого дома	1 200	0,1	20			144	-		-
:40	Строительство индивидуального жилого дома	1 200	0,3	20			325,9	-		-
:47	Строительство индивидуального жилого дома	1 200	0,2	20			234,4	-		-
:60	Для проектирования и строительства индивидуального жилого дома	1 200	0,1	20			132,8	-		-
:38	Для эксплуатации одноэтажного жилого дома с цокольным и мансардным этажами	1 200	0,2	20			196,6	-		-

1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
:48	Строительство индивидуального жилого дома	1 320	0,2	20			306,2	-		-
:41	Проектирование и строительство индивидуального жилого дома	1 200	0,1	20			139,4	-		-
:70	Для строительства индивидуального жилого дома	1 200	0,2	20			188,5	-		-
:42	Для эксплуатации одноэтажного жилого дома с мансардным этажом	1 200	0,2	20			190,3	-		-
:78	Для размещения индивидуального жилого дома	1 200	0,2	20			186,6	-		-
:44	Для эксплуатации одноэтажного жилого дома	1 200	0,1	20			88,4	-		-
:1765	Для индивидуального жилищного строительства	1 699	0,1	20			113	-		-
:80	Для строительства комплектной трансформаторной подстанции	51	0,3	20	10-50	Трансформаторная подстанция	13,7	-	-	-
:1134	Для строительства группы среднеэтажных жилых домов	100	0,4	20	10-50	Трансформаторная подстанция	43,0	-	-	-
:1132	Для размещения многоэтажного жилого дома	6 361	0,9	60	10-40	Многokвартирный жилой дом	5427,7	-	33	-
:1577	Среднеэтажная жилая застройка	3 217	1,5	40	10-40	Многokвартирный жилой дом	4768,6	-	21	-
:1578	Среднеэтажная жилая застройка	5 530	0,9	40	10-40	Многokвартирный жилой дом	4768,6	-	58	-
:1579	Среднеэтажная жилая	3 087	1,5	40	10-40	Многokвартирный жилой дом	4768,6	-	21	-

1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	застройка					тирный жилой дом				
:1772	Среднеэтажная жилая застройка	8 460	0,6	40	10-40	Многоквар- тирный жилой дом	4766,0	-	48	-
:1836	Среднеэтажная жилая застройка		0,6	40	10-40	Многоквар- тирный жилой дом	9504,0	-		-

II. Положение об очередности планируемого развития территории

В настоящем проекте внесения изменений в проект планировки предлагается развитие территории проектирования в части индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками (зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу).

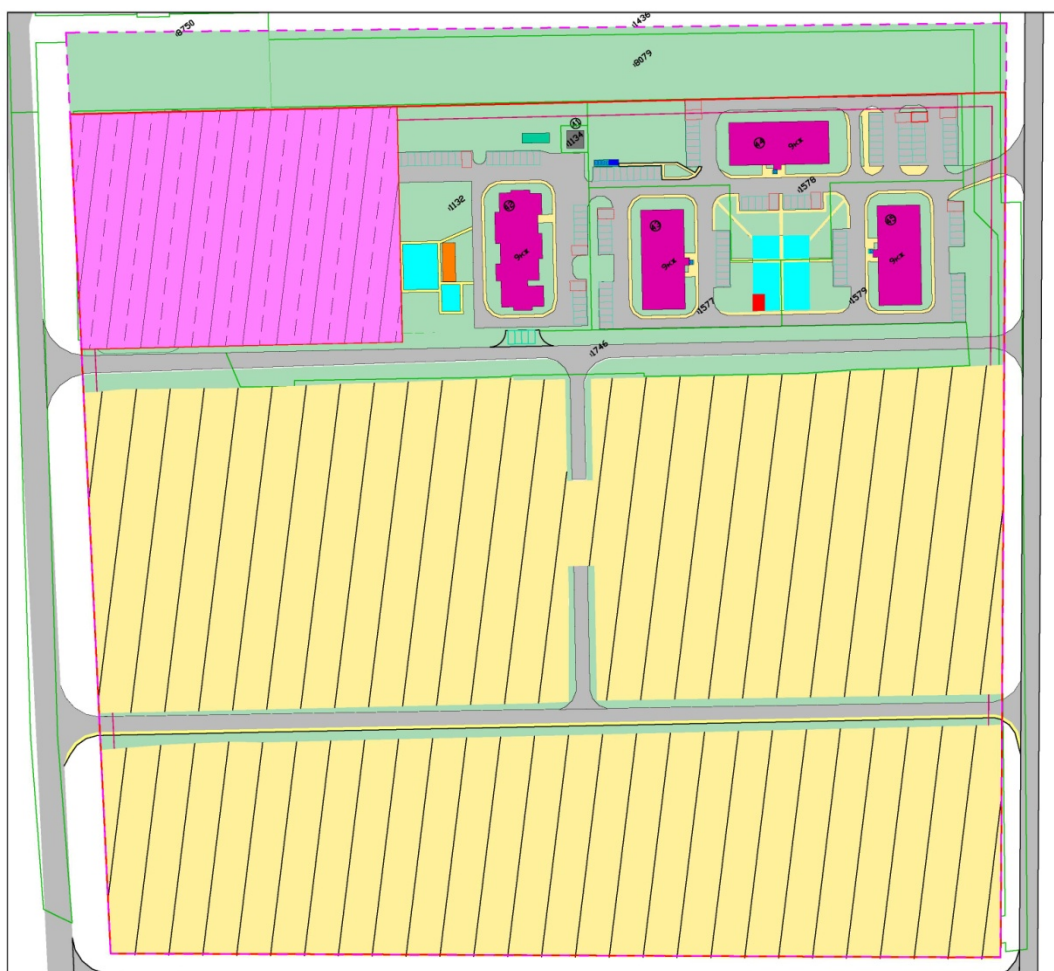
Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 8.

Таблица 8

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Расчетный срок
1 этап	Проведение кадастровых работ: увеличение площади земельного участка за счет уменьшения озелененной территории	2022
2 этап	Оборудование площадок для мусора	2023
3 этап	Организация внутренних пешеходных связей	2023

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту внесения изменений в проект планировки
планировки Жаровихинского района
муниципального образования
"Город Архангельск" в границах элемента
планировочной структуры:
просп. Ленинградский, пер. Конецгорский
площадью 11,7091 га



Условные обозначения:

- граница разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории
- красные линии
- отступы от красных линий
- озелененные территории общего назначения
- улицы местного значения, внутриквартальные проезды, парковки
- основные пешеходные связи
- границы и кадастровый номер земельного участка, по сведениям ЕГРН
- номер кадастрового квартала
- площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста
- площадка для занятий спортом и физической культурой
- площадка для отдыха взрослого населения
- площадка для хозяйственных целей
- контейнеры для ТБО
- буныер КГО
- машино-место для стоянки индивидуального автотранспорта населения
- машино-место для стоянки индивидуального автотранспорта для маломобильных групп населения и инвалидов
- жилая застройка (многоэтажные жилые дома)
- инженерные сооружения
- предполагаемое размещение объектов капитального строительства на земельном участке в индивидуальной жилой застройке
- жилая застройка (зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу)

						Заказчик: Харламова Валентина Тимофеевна			Док. _____			
Изм.	Коп.	Лист	Ном.	Подпись	Дата	Проект внесения изменений в проект планировки территории						
Составил	Давыд А.А.				08.22	Элемент планировочной структуры: просп. Ленинградский, пер. Конецгорский площадью 11,7091 га		этадия	лист	листова		
								П	1			
Основной чертёж проекта внесения изменений масштаба 1:1000						Индивидуальный предприниматель Давыд Александр Иванович						