



Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:
Гаврилова Е.Э.

Проект внесения изменений в проект
планировки района Исакогорки
муниципального образования "Город
Архангельск" в границах элемента
планировочной структуры: ул.
Магистральная, ул. Локомотивная и ул.
Клепача площадью 10,3250 га

32.23 - ППТ.1
Том 1. Проект внесения изменений
в проект планировки.
Основная часть.

г. Архангельск
2023 г.

Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:
Гаврилова Е.Э.

Проект внесения изменений в проект планировки
района Исакогорки
муниципального образования "Город Архангельск" в
границах элемента планировочной структуры: ул.
Магистральная, ул. Локомотивная и ул. Клепача
площадью 10,3250 га

32.23 - ППТ.1

Том 1. Проект внесения изменений
в проект планировки.
Основная часть.

Генеральный директор Пушина И.В.
ГИП Артемьев В.Ф.



г. Архангельск
2023 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие данные	3
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	7
2.1. Местоположение в городе Архангельске, описание границ и площадь территории проектирования.....	7
2.2. Краткая характеристика существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом	8
2.2.1 Зоны с особыми условиями использования	13
2.3. Основные направления развития территории, включая характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	17
2.3.1 Расчет численности проживающих людей.....	17
2.3.2 Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории.....	18
2.3.3 Озеленённые территории и зелёные зоны.....	19
2.3.4 Объекты социального и культурно-бытового обеспечения	20
2.3.5 Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий	25

Взам. инв. №											
	Подпись и дата										
Инв. № подл.						32.23 – ППТ.1.ПЗ	Пояснительная записка. Содержание.	Стадия	Лист	Листов	
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись			Дата	П	1	38
	Разработал	Васильева						08.23	ООО "АКСК"		
	Проверил	Пушина						08.23			
ГИП	Артемьев				08.23						
Н. контр.											

2.3.6 Объекты санитарной очистки территории25

2.3.7 Объекты электроснабжения.....26

2.3.8 Объекты водоснабжения и водоотведения.....27

2.3.9 Объекты газоснабжения27

2.3.10 Объекты теплоснабжения28

2.4. Предложения по сохранению, сносу, размещению объектов нового строительства (реконструкции).....29

2.5. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории32

2.6. Таблица к чертежу планировки территории36

3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (при необходимости выполняется в табличной форме).....37

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа "Город Архангельск".

Объектом градостроительного планирования является часть элемента планировочной структуры: ул. Магистральная, ул. Локомотивная и ул. Клепача, расположенная в территориальном округе Исакогорка города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района Исакогорки составляет 10,3250 га.

Технический заказчик: Гаврилова Елена Энгельсовна.

Источник финансирования работ – средства Гавриловой Е.Э.

Разработчик документации:

Проектная организация:

ООО "АКСК", ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734,

Выписка из реестра членов СРО 2901156198-20230207-1426.

Основание для разработки документации:

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 2 мая 2023 года № 2401р "О подготовке документации по планировке территории (проекта внесения изменений в проект планировки района Исакогорки муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания) в границах элемента планировочной структуры: ул. Магистральная, ул. Локомотивная и ул. Клепача площадью 10,3250 га".

Нормативно-правовая и методическая база для выполнения работ:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Архангельской области;

Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

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 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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";

постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки 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*;

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;

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

правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года №68-п (с изменениями) (далее по тексту ПЗЗ);

проект планировки района Исакогорки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 16 декабря 2014 года № 4499р (с изменениями);

местные нормативы градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

года №567 (с изменениями) (далее по тексту МНГП);

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

решение Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года №581 "Об утверждении Правил благоустройства городского округа "Город Архангельск" (с изменениями);

иные законы и нормативно-правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

В проекте внесения изменений в планировки района Исакогорки учитываются основные положения:

проекта планировки района Исакогорки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 16 декабря 2014 года № 4499р (с изменениями);

положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

программ комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программ комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативов градостроительного проектирования;

комплексных схем организации дорожного движения;

требований по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий;

границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

границ территорий выявленных объектов культурного наследия;

границ зон с особыми условиями использования территорий.

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки района Исакогорки является:

размещение здания магазина в границах земельного участка с кадастровым номером

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

29:22:081507:14;

определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
определение объемно-планировочного решения проектируемой застройки;
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 района Исакогорки 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 района Исакогорки состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Масштаб графической части проекта внесения изменений в проект планировки района Исакогорки: М 1:1000.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500, представленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:
красные линии, проходящие вдоль ул. Магистральной, ул. Локомотивной, ул. Клепача;
границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры: ул. Магистральная, ул. Локомотивная, ул. Клепача;
границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
32.23 – ППТ.1.ПЗ					Лист
					6

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

Данный проект внесения изменений в проект планировки района Исакогорки включает один вариант планировочного и объемно-планировочного решения застройки территории.

Объемно-пространственные решения или 3D-модель не разрабатывались по решению технического заказчика.

Согласно генеральному плану, в границах планировочного района, не предусмотрено размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2.1. Местоположение в городе Архангельске, описание границ и площадь территории проектирования

Элемент планировочной структуры: ул. Магистральная, ул. Локомотивная и ул. Клепача, расположенный в территориальном округе Исакогорка города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района Исакогорки составляет 10,3250 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки района Исакогорки являются:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| с восточной стороны | – внутриквартальные проезды; |
| с юго-западной и западной стороны | – ул. Магистральная; |
| с северо-западной стороны | - ул. Локомотивная; |
| с северной | – ул. Клепача, ул. Локомотивная. |

Климатические данные и местоположение района строительства

Район строительства – г. Архангельск.

Климатические условия – район ПА.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 33 °С.

Снеговой район – IV.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Расчетное значение веса снегового покрова – 2,4 кПа (240 кг/кв.м).

Ветровой район – II.

Нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа (30 кг/кв.м).

Зона влажности – влажная.

2.2. Краткая характеристика существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом

В настоящее время территория района используется для размещения жилой, общественно-деловой и коммунальной инфраструктуры. Параметры существующей застройки приведены в таблице 1.

Таблица 1 — Существующее положение объектов капитального строительства в границах территории проектирования

Наименование	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь зданий, кв.м
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	5145,7	8341,5
Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	7176,2	28704,8
Учреждения торговли	746,5	671,8
Административно-деловые учреждения	1049,4	1618,9
Образовательные учреждения	1989,3	3182,9
Коммунальное обслуживание	325,1	276,3
ИТОГО:	16432,2	42796,2

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

В границах планировочного района находятся линейные объекты, подлежащие реконструкции (переносу) в соответствии с предполагаемой новой застройкой. Места переноса инженерных коммуникаций уточняются согласно техническим условиям ресурсоснабжающих организаций.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, открытых парковок (стоянок), тротуаров, газонов, детской площадки, площадки для сушки белья, голубятни. Парки, скверы на данной территории отсутствуют. Обеспеченность детскими и спортивными площадками - незначительная; парковочными стоянками - незначительная.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									8
			Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	32.23 – ППТ.1.ПЗ

Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района Исакогорки:

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зона застройки малоэтажными жилыми домами;
- зона специализированной общественной застройки;
- планируемая зона озелененных территорий общего пользования;
- зона транспортной инфраструктуры.

Площади функциональных зон:

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами – 4,4143 га;
- зона застройки малоэтажными жилыми домами – 2,5405 га;
- зона специализированной общественной застройки – 1,8327 га;
- планируемая зона озелененных территорий общего пользования – 0,9413 га;
- зона транспортной инфраструктуры – 0,5962 га.

Территориальные зоны согласно ПЗЗ, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района Исакогорки:

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (кодированное обозначение – Ж3);
- зона застройки малоэтажными жилыми домами (кодированное обозначение – Ж2);
- зона специализированной общественной застройки (кодированное обозначение – О2);
- зона озелененных территорий общего пользования (кодированное обозначение – Пл);
- зона транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение – Т).

Предельные параметры разрешенного строительства надлежит принимать в зависимости от видов разрешенного использования земельных участков согласно ПЗЗ.

Основные виды разрешенного использования зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3):

- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- образование и просвещение (3.5);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- культурное развитие (3.6);
- деловое управление (4.1);
- магазины (4.4);

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

общественное питание (4.6).

Условно разрешенные виды использования зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ):

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
 для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 хранение автотранспорта (2.7.1);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 религиозное использование (3.7);
 банковская и страховая деятельность (4.5);
 спорт (5.1);
 причалы для маломерных судов (5.4);
 производственная деятельность (6.0);
 обеспечение обороны и безопасности (8.0);
 благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж2):

общежития (3.2.4);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 бытовое обслуживание (3.3);
 образование и просвещение (3.5);
 здравоохранение (3.4);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 культурное развитие (3.6);
 магазины (4.4);
 общественное питание (4.6);
 отдых (рекреация) (5.0).

Условно разрешенные разрешенного использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж2):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);
 среднеэтажная жилая застройка (2.5);
 хранение автотранспорта (2.7.1);
 коммунальное обслуживание (3.1);

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №
						Подпись и дата
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм. № подл.

религиозное использование (3.7);
 деловое управление (4.1);
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 спорт (5.1);
 склады (6.9);
 водный транспорт (7.3);
 благоустройство территории (12.0.2);
 ведение огородничества (13.1)

Основные виды разрешенного использования зоны специализированной застройки
 (кодированное обозначение – О2):

социальное обслуживание (3.2);
 бытовое обслуживание (3.3);
 здравоохранение (3.4);
 образование и просвещение (3.5);
 религиозное использование (3.7);
 государственное управление (3.8.1);
 отдых (рекреация) (5.0);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Условно разрешенные виды использования зоны специализированной общественной
 застройки (кодированное обозначение – О2):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 магазины (4.4);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 спорт (5.1);
 благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования зоны озелененных территорий общего
 пользования (Пл):

запас (12.3).

Условно разрешенные виды использования зоны озелененных территорий общего
 пользования (Пл):

религиозное использование (3.7);

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №
						Подпись и дата
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм. № подл.

коммунальное обслуживание (3.1);
 парки культуры и отдыха (3.6.2);
 общественное питание (4.6);
 отдых (рекреация) (5.0);
 автомобильный транспорт (7.2);
 водный транспорт (7.3);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования зоны транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение – Т):

транспорт (7.0);
 воздушный транспорт (7.4);
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 служебные гаражи (4.9);
 отдых (рекреация) (5.0).

Условно разрешенные виды использования зоны транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение – Т):

хранение автотранспорта (2.7.1)
 коммунальное обслуживание (3.1)
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
 благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними согласно ПЗЗ.

Для городских населенных пунктов плотность застройки функциональной зоны следует принимать не более приведенной в таблице 2.

Основными показателями плотности застройки является коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки.

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Инв. № подл.	Взам. инв. №
							Подпись и дата

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Таблица 2 — Параметры функциональных зон

Наименование функциональной зоны	Нормативный показатель согласно генеральному плану		Нормативный показатель согласно приложению Б, СП 42.13330	
	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
зона застройки средне-этажными жилыми домами	1,7	8	0,4	0,8
зона застройки малоэтажными жилыми домами	1,2	3	0,4	0,8
зона специализированной общественной застройки	2,4	не установлен	0,8	2,4
планируемая зона озелененных территорий общего пользования	не установлен	не установлен	не установлен	не установлен
зона транспортной инфраструктуры	не установлен	не установлен	не установлен	не установлен

2.2.1 Зоны с особыми условиями использования территории

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части.

Границы зон с особыми условиями использования отражаются на всех листах графической части проекта на внесение изменений в проект планировки района Исакогорки.

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Территория проекта внесения изменений в проект планировки района Исакогорки расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

граница санитарно-защитной зоны, санитарного разрыва по классификации СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03;

третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения.

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	32.23 – ППТ.1.ПЗ	Лист
					13								

Режим эксплуатации в границах санитарно-защитной зоны

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Порядок установления, изменения и прекращения существования санитарно-защитных зон, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определены Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03 марта 2018 года №222.

В санитарно-защитных зонах не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ, коттеджной и усадебной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека

Режим эксплуатации в границах третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения

Требования к организации и эксплуатации санитарной охраны определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

Мероприятия по третьему поясу подземных источников водоснабжения:

выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Мероприятия по третьему поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;

при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 44 Водного кодекса Российской Федерации запрещается сброс сточных, в том числе дренажных, вод в водные объекты, расположенные в границах ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2.3. Основные направления развития территории, включая характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Пункт разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования и с учетом МНГП.

МНГП устанавливают совокупность расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа "Город Архангельск".

2.3.1 Расчет численности проживающих людей

Расчёт численности проживающих людей в жилых домах выполнен исходя из нормативных показателей таблицы 2, СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений":

Норма площади квартир в расчете на одного человека согласно техническому заданию заказчика – 35 кв.м.

Расчет численности населения сведен в таблицу 3.

Таблица 3 – Расчет численности населения

		Вид застройки	Общая жилая площадь, кв.м.	Расчет	Кол-во человек	
Существующее положение						
Взам. инв. №	Подпись и дата	Малоэтажная жилая застройка	6256,2 (8341,5 x 0,75)	6256,2 кв.м / 35 кв.м/чел = 179 чел	179	
		Среднеэтажная многоквартирная застройка	21528,6 (28704,8 x 0,75)	21528,6 кв.м / 35 кв.м/чел = 616 чел	616	
				ВСЕГО	795	
Проектом внесения изменений в проект планировки района Исакогорки не предусмотрено увеличение численности населения.						
Инв. № подл.						Лист
	32.23 – ППТ.1.ПЗ					17
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

общего пользования подлежат согласованию с органами местного самоуправления и Управлением Роспотребнадзора по Архангельской области по результатам работы комиссии об определении места сбора и накопления твердых коммунальных отходов.

Доступность площадок для выгула собак обеспечивается не более 400 м в границах жилого микрорайона.

Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий, участков дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, детских игровых площадок, площадок для занятий физкультурой взрослого населения, площадок отдыха взрослого населения - не менее 40 м.

Планируемая к размещению площадь площадок общего пользования в пределах границ проектирования составляет – 1423,9 кв.м.

В сравнении с требуемой площадью площадок общего пользования обеспеченность выполняется.

2.3.3 Озеленённые территории и зелёные зоны

Озелененные территории микрорайона

Площадь озеленённой территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учёта участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна соответствовать требованиям действующего свода правил "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" и быть не менее 25% площади территории квартала.

Расчет площади:

площадь жилой зоны $6,9548 \text{ га} \times 0,25 = 1,7387 \text{ га}$ - требуемая площадь озелененных территорий.

Проектом на внесение изменений в проект планировки района Исакогорки обеспечивается требуемая площадь озеленения разрабатываемой территории, что составляет – 5,7866 га, включая площадь озеленения жилой зоны – 3,5588 га.

Территориальная доступность озелененных территорий микрорайона, в том числе до детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения выполняется в пределах земельного участка, подлежащего жилой застройке и составляет менее 30 мин. пешей ходьбы, уровень обеспеченности выполняется.

Озелененные территории общего пользования

Согласно статье 9, МНГП нормативы обеспеченности расчетными показателями озелененных территорий и зеленых зон представлены в таблице 5.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения, расположенные в границах территории проектирования:

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" Детский сад комбинированного вида №148 "Рябиночка" по адресу: ул. Локомотивная, д. 53 и ул. Клепача, д. 15 на 336 мест, доступность 382 м.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в радиусе обслуживания 500 м в количестве 336 мест при необходимом количестве 80 мест. Доступность выполняется.

Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 34 имени А.И. Клепача" по адресу: ул. Клепача, д. 3 и ул. Клепача, д. 3, корп. 2, на 544 мест, доступность 385 м;

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 544 места при необходимом количестве 144 места.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 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 на территории проектирования и в смежных микрорайонах:

магазин "Пятерочка" по адресу: ул. Локомотивная, д. 31а – 320 кв.м торговой площади;

магазин "Магнит" по адресу: ул. Магистральная, д. 43 – 200 кв.м торговой площади;

проектируемый магазин – 300 кв.м торговой площади;

магазин "Петровский" по адресу: ул. Магистральная, д. 20 – 350 кв.м торговой площади;

магазин хозяйственных товаров по адресу: ул. Магистральная, д. 40, корп. 1, стр. 5 – 25 кв. м. торговой площади;

магазин одежды "Семейный" по адресу: ул. Магистральная, д. 40, корп. 1, стр. 2 – 30 кв.м торговой площади;

аптека "Забота" по адресу: ул. Магистральная, д. 41 – 30 кв.м торговой площади;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

проектируемое предприятие общественного питания по адресу: ул. Локомотивная, д. 31а на 15 мест.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются в 1170 кв.м торговой площади продовольственными товарами при необходимом количестве 55,7 кв.м, в 85 кв.м торговой площади непродовольственными товарами при необходимом количестве 23,9 кв.м.

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 15 мест при необходимом количестве 7 мест.

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

Объекты физической культуры и спорта местного значения

Расчет показателей обеспеченности объектами физической культуры представлен в таблице 7.

Таблица 7 – Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно МНГП

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Проектное решение
Стадион	мест на трибунах	45	$45 \times 0,795 = 36$ мест
Спортзал	кв.м площади пола	350	$350 \times 0,795 = 277,9$ кв.м
Бассейн	кв.м зеркала воды	75	$75 \times 0,795 = 59,6$ кв.м

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040 года в границах территории проекта внесения изменений в проект планировки территории не предусматривается размещение объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов.

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта выполняется в границах городского округа "Город Архангельск". Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

стадион "Динамо" с 5 тыс. мест на трибунах при необходимом количестве 29 мест;

Бассейн САФУ, ул. Смольный буян, д. 3, площадь зеркала воды 375 кв.м при необходимом количестве 46,9 кв.м.

Транспортная доступность объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов физкультурно-спортивных центров жилых районов обеспечивается, норматив по времени не установлен.

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	32.23 – ППТ.1.ПЗ	Лист
					22								

Физкультурно-спортивные центры жилых районов

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

Конный клуб "Лансада" ул. Динамо, д. 15, стр. 1;

Исакогорский детский юношеский центр, ул. Вычегодская, д. 19, к.2;

Спортивный клуб тайского бокса "Ворон", ул. Нахимова, д.15, стр. 1;

Стрелково-стендовый клуб "Архангел", ул. Песчаная, д. 1, стр. 4.

Обеспеченность и доступность физкультурно-спортивных центров жилых районов выполняется в границах городского округа.

Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

Расчет показателей обеспеченности объектами коммунально-бытового обеспечения представлен в таблице 8.

Таблица 8 – Нормативы обеспеченности объектами коммунально-бытового обеспечения согласно МНГП

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Формула расчета
Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	9	$9 \times 0,795 = 8$
Бани, сауны	мест	8	$8 \times 0,795 = 7$
Гостиницы	мест	6	$6 \times 0,795 = 5$

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

Предприятие бытового обслуживания (парикмахерская, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, изготовление ключей, ремонт техники) по адресу: ул. Магистральная, д. 43;
салон красоты "Киви" по адресу: ул. Клепача, д. 5.

В соседних микрорайонах расположены предприятия периодического посещения (бани, сауны) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы транспортной доступности не более 1ч:

Горбани, баня №11, ул. Вычегодская, д. 7, корп. 4, 6 мест.

В соседних территориальных округах расположены предприятия эпизодического посещения (гостиницы) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы транспортной доступности не более 2ч:

ул. Дрейера, д. 30, корп. 2, отель – 15 мест.

Обеспеченность и доступность предприятиями коммунально-бытового обслуживания выполняется.

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инов. № подл.		32.23 – ППТ.1.ПЗ					Лист	
												23
						Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах территориального округа города Архангельска в пределах 30 минут с использованием транспорта.

2.3.5 Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий

За границами территории проектирования располагаются:

пожарно-спасательная часть №94 по адресу: ул. Катунина, д. 14.

Уровень обеспеченности и территориальной доступности для объекта территориального планирования выполняется в полном объеме – 4 км.

2.3.6 Объекты санитарной очистки территории

Нормативы образования твёрдых бытовых отходов, жидких бытовых отходов и крупногабаритного мусора населением, проживающим в жилищном фонде, из расчёта накопления на одного человека в год устанавливаются в соответствии с МНГП и Постановлением Министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 24 марта 2022 года №5п.

Расчет образования отходов представлен в таблице 10.

Таблица 10 — Нормативы образования отходов

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Норма накопления твёрдых бытовых отходов для жилищного фонда	куб.м на 1 чел. в год	2,75	$2,75 \times 795 = 2186,3$ куб.м/год
Норма накопления крупногабаритного мусора	куб.м на 1 чел. в год	0,086	$0,086 \times 795 = 68,4$ куб.м/год

Проектом на внесение изменений в проект планировки района Исакогорки предусмотрены к размещению 6 площадок ТКО (твердые коммунальные отходы) закрытого типа площадью по 10,0 кв.м., на которых предусмотрены к размещению контейнеры для отдельного сбора отходов (бумага, картон, пластик, стекло), бункер для крупногабаритных отходов (КГО). Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских площадках твердых бытовых отходов.

На каждой площадке ТКО разместить не менее 4-х выкатных контейнера объемом по 1,1 куб.м с ежедневным вывозом мусора и бункер для КГО объемом 6-8 куб.м с утилизацией по мере накопления крупногабаритных отходов.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

											Лист
											25
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	32.23 – ППТ.1.ПЗ					

Обеспеченность предприятиями и сооружениями по обезвреживанию, транспортировке и переработке твердых бытовых отходов местного значения выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

2.3.7 Объекты электроснабжения

Расчетные показатели обеспеченности объектами электроснабжения приведены в таблице 11.

Таблица 11 – Нормативы, применяемые для расчётов системы электроснабжения

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Жилая застройка	Вт/кв.м общей площади зданий	30	$30 \times 37046,3 = 1111,39 \text{ кВт}$
Общественно-деловая застройка	Вт/кв.м общей площади зданий	40	$40 \times 5740,7 = 229,63 \text{ кВт}$
Застройка производственного и складского назначения	кВт/га территории	170	-

Обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется от существующих трансформаторных подстанций, расположенных на проектируемой территории.

Показатели электропотребления приведены в таблице 12.

Таблица 12 – Показатели электропотребления

Степень благоустройства	Электропотребление (кВт·ч/год на 1 чел.)	Использование максимума электрической нагрузки (ч/год)	Примечание
Жилые объекты, не оборудованные стационарными электроплитами			
без кондиционеров	1870	5200	-
с кондиционерами	220	5700	-

Жилые объекты, оборудованные стационарными электроплитами

без кондиционеров	2310	5300	$2310 \times 795 = 1836,45 \text{ МВт·ч/год на 1 чел.}$
с кондиционерами	2640	5800	$2640 \times 795 = 2098,8 \text{ МВт·ч/год на 1 чел.}$

Технологическое присоединение к электросетям производится на основании Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого

Взам. инв. №							Изм. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата	32.23 – ППТ.1.ПЗ	Лист
	Подпись и дата								26
Инв. № подл.									

хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 года №861 (ред. от 26 апреля 2021 года).

2.3.8 Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение: в границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие существующую застройку.

Перспективное положение: проектом внесения изменений в проект планировки района Исакогорки не предусмотрено строительство новых подземных сетей водоснабжения и водоотведения.

Технологическое подключение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями.

Норматив обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведения принимается не менее 96,0 куб.м на 1 человека в год и для территории проектирования составляет – 76320 м³/год (96 куб.м/чел x 795 чел.).

Суточный объём поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории и указан в таблице 13.

Таблица 13 – Суточный объём поверхностного стока

Межмагистральные территории (га)	Объём поверхностных вод, поступающих на очистку (куб.м/сут. с 1 га территории)	Расчет
Межмагистральные территории (га)		
от 10 до 50	40	40 x 10,325 = 413,0 куб.м/сут.

Обеспеченность территории проектирования объектами водоснабжения и водоотведения в части размещения подземных инженерных сетей обеспечивается. Подключение существующих и проектируемых объектов предусмотрено к централизованным городским инженерным сетям согласно договорам на технологическое подключение ресурсоснабжающих организации.

2.3.9 Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования расположены газораспределительные подстанции, обеспечивающие многоквартирную жилую застройку.

Перспективное положение: строительство новых сетей газоснабжения не

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
							32.23 – ППТ.1.ПЗ
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	27	

предусмотрено.

Расчётные показатели обеспеченности объектами газоснабжения согласно МНГР для индивидуально-бытовых нужд населения принимается в размере не менее 120 куб.м на 1 человека в год и составляет 155,28 тыс куб.м в год.

Обеспечение объектами газоснабжения осуществляется с учётом нормативов потребления природного газа, указанных в таблице 14.

Таблица 14 – Нормативы потребления природного газа (при отсутствии приборов учёта)

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Расчетный показатель, куб.м/чел. в месяц
Плита в расчёте на 1 человека (с централизованным горячим водоснабжением)	куб.м/чел. в месяц	8	8 x 795 = 6360
Отопление		7	7 x 795 = 5565

Порядок определения норм потребления сжиженного углеводородного газа (СУГ) на бытовые нужды населения при газоснабжении от резервуарных и групповых баллонных установок выполняют Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации руководствуясь "Методикой расчета норм потребления сжиженного углеводородного газа населением при отсутствии приборов учета газа".

2.3.10 Объекты теплоснабжения

Существующее положение: центральный тепловой пункт и подземные тепловые сети в двухтрубном исполнении, обеспечивающие застройку расположены в границах проектируемой территории.

Перспективное положение: проектом на внесение изменений в проект планировки района Исакогорки не предусмотрено строительство новых сетей теплоснабжения.

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 и общественных зданий планировочного района составит 21393,5 ккал/год (0,5 ккал/год x 42787,0 кв.м). Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2.4. Предложения по сохранению, сносу, размещению новых объектов

В рамках данного проекта на внесение изменений в проект планировки района Исакогорки предусмотрен демонтаж объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:081507:14.

Места переноса сетей инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с техническими условиями владельцев сетей на стадии подготовки проектно-сметной документации конкретного объекта капитального строительства.

Местоположение существующих инженерных сетей, объектов капитального строительства, различных строений и сооружений отражено в графической части проекта планировки на листе "Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000".

Основные требования к объекту проектирования представлены в таблице 15.

Таблица 15 – Основные требования к объектам проектирования

Номер на плане	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ПЗЗ	Планируемые проектные решения
	<p>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 не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p>	<p>Размещение здания магазина в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:081507:14. Применение основного вида разрешенного использования земельного участка - магазина. Площадь образуемого ЗУ – 1086,4 кв.м. Площадь общая – 437,8 кв.м. Площадь застройки – 486,4 кв.м. Процент застройки – 44,8 %; Площадь озеленения – 384,9 кв.м. Процент озеленения – 35,4 %; Размещение парковочной стоянки на 8 машино-мест на смежном земельном участке, предназначенном для благоустройства.</p>

Технико-экономические показатели и площади нормируемых элементов дворовой территории представлены в таблице 16.

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
32.23 – ППТ.1.ПЗ					
Лист					
29					

Таблица 16 – Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь строительства
1	2	3	4	6
1	Территория в границах проектирования:	га	10,325	10,325
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами		4,4143	4,4143
	зона застройки малоэтажными жилыми домами		2,5405	2,5405
	зона специализированной общественной застройки		1,8327	1,8327
	планируемая зона озелененных территорий общего пользования		0,9413	0,9413
	зона транспортной инфраструктуры		0,5962	0,5962
2	Площадь застройки, в том числе:		га	1,6135
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0,7897		0,8194
	зона застройки малоэтажными жилыми домами	0,5199		0,5199
	зона специализированной общественной застройки	0,3039		0,3039
	планируемая зона озелененных территорий общего пользования	-		-
	зона транспортной инфраструктуры	-		-
3	Улично-дорожная сеть	га	1,8429	2,6810
4	Дворовые территории и территории общего пользования:	га	0,0103	0,15356
	площадки для игр детей		0,0103	0,05981
	площадки для отдыха взрослого населения		-	0,01425
	площадки для занятий спортом и физкультурой		-	0,0795
5	Площадка для хозяйственных целей	га	-	0,01899
6	Площадка для выгула собак	га	-	0,04165
7	Площадь озеленения	га	6,8583	5,7866
8	Процент озеленения	%	66,4	56
32.23 – ППТ.1.ПЗ				
Лист				
30				

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.	
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

9	Коэффициент застройки* (отношение площади застройки к площади функциональной зоны)	Нормативный показатель согласно СП42.13330							
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0,4	0,2 (0,7897/4,4143)	0,2 (0,8194/4,4143)					
	зона застройки малоэтажными жилыми домами	0,4	0,2 (0,5199/2,5405)	0,2 (0,5199/2,5405)					
	зона специализированной общественной застройки	0,8	0,2 (0,3039/1,8327)	0,2 (0,3039/1,8327)					
	планируемая зона озелененных территорий общего пользования	-	-	-					
	зона транспортной инфраструктуры	-	-	-					
10	Коэффициент плотности застройки* (отношение общей площади здания к площади функциональной зоны):	Нормативный показатель согласно ГП							
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	1,7	0,8 (3,6602/4,4143)	0,8 (3,6899/4,4143)					
	зона застройки малоэтажными жилыми домами	1,2	0,4 (1,0345/2,5405)	0,4 (1,0345/2,5405)					
	зона специализированной общественной застройки	2,4	0,3 (0,6077/1,8327)	0,3 (0,6077/1,8327)					
	планируемая зона озелененных территорий общего пользования	-	-	-					
	зона транспортной инфраструктуры	-	-	-					
11	Общая площадь всех этажей (по внешним размерам зданий), в том числе:		5,3024	5,3321					
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами		3,6602	3,6899					
	зона застройки малоэтажными жилыми домами	га	1,0345	1,0345					
	зона специализированной общественной застройки		0,6077	0,6077					
	планируемая зона озелененных территорий общего пользования		-	-					
	зона транспортной инфраструктуры		-	-					
12	Плотность населения	чел/га	77	77					
13	Количество населения	чел	795	795					
<p>*-общая площадь здания определяется путем умножения количества наземных этажей на площадь этажа по внешним размерам здания, исключая крыльца и пространство под балконами</p>									
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	32.23 – ППТ.1.ПЗ			Лист
									31

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инов. № подл.

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2.5. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории

Схема организации движения транспорта, а также схема организации улично-дорожной сети представлены в графической части.

Графический материал отражает местоположение объектов транспортной инфраструктуры, учитывает существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении рассматриваемой территории.

Транспортная инфраструктура территории сформированы.

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования «Город Архангельск», включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), транспортная связь обеспечивается по ул. Магистральной (магистральной улице общегородского значения), ул. Клепача (планируемой к размещению магистральной улице районного значения), ул. Локомотивной (планируемой к размещению улице местного значения).

В планировочной структуре улично-дорожной сети планируются изменения в части размещения внутриквартальных проездов.

Проектом внесения в проект планировки района Исакогорки предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное, бетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 2,25 м.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами - №3, 23, 125, 145 (Ж/Д вокзал – пос. Лесная речка), №23 (МРВ - пос. Турдеевск), №125 (МРВ – Катунино), №145 (Автовокзал – Берег).

Остановки общественного транспорта расположены в смежных кварталах по ул. Локомотивной.

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

Данным проектом внесения в проект планировки района Исакогорки предусмотрено размещение в границах территории планирования улиц и дорог местного значения, а именно улиц в зонах жилой и общественной застройки с обеспечением нормативных показателей:

расчётная скорость движения – 30/40 км/ч;

ширина полосы движения – 3,0-3,5 м;

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм. № подл.	Взам. инв. №
							Подпись и дата

число полос движения	– 2;
наименьший радиус кривых в плане	– 40/40; 70/80 м;
наибольший продольный уклон	– 80 ‰;
минимальный поперечный уклон	– 10 ‰;
максимальный поперечный уклон	– 30 ‰.

Временное хранение автомобилей в дневное время предусматривается осуществлять на проектируемых парковочных местах.

Расчет парковочных мест выполнен согласно РНГП, а также в соответствии с приложением Ж, СП 42.13330.2016. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

Расчет парковочных мест для многоквартирной жилой застройки

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для многоквартирной жилой застройки из расчета:

1 машино-место на 240 кв.м жилой площади жилых помещений.

$27035,5:240 = 113$ м/мест – требуемое количество м/мест для жилой застройки

где: 27035, 5 кв.м - общая площадь жилых помещений квартала

Расчет парковочных мест для административного здания:

из расчета 1 машино-место на 50-60 кв.м общей площади объекта.

Расчет парковочных мест для магазина:

из расчета 1 машино-место на 40-50 кв.м расчетной площади объекта.

Расчет гостевых автостоянок автомобилей для дошкольных образовательных организаций

Для кратковременной остановки автотранспорта (гостевые стоянки автомобилей) родителей (законных представителей), привозящих детей в общеобразовательные и дошкольные образовательные организации, а также работников указанных образовательных организаций необходимо предусматривать машино-места при дальности пешеходной доступности таких машино-мест не более 200 м от территорий данных организаций.

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" Детский сад комбинированного вида №148 "Рябинушка", 336 учащихся, 46 работников.

$336:100 \times 1 = 3,36$ (принимаем 4 машино-места на 336 учащихся)

$46:100 \times 10 = 4,6$ (принимаем 5 машино-мест на 46 работников)

Итого: проектом предусмотрено 9 гостевых стоянок автомобилей для детского сада.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ ВЫПОЛНЯЕТСЯ В ТАБЛИЧНОЙ ФОРМЕ)

В настоящем проекте на внесение изменений в проект планировки района Исакогорки предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- благоустройство жилой многоквартирной застройки;
- развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей;
- инженерная, транспортная, коммунальная инфраструктура.

Очередность планируемого развития территории в данном проекте на внесение изменений в проект планировки района Исакогорки принята по решению Технического заказчика – 2024-2030 год.

Развитие территории включает в себя:

- размещение здания магазина в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:081507:14;
- сохранение существующей жилой и общественной застройки;
- определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства и социального обслуживания населения;
- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в таблице 19.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Таблица 19 – Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет в 2024-2025 годах
2 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий в 2024-2025 году
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2024-2025 год
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2024-2025 год
5 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2025-2030 год

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			32.23 – ППТ.1.ПЗ						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость рабочих чертежей	
2	Чертеж планировки территории М 1:1000	

Технические решения, принятые в данном проекте соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических и противопожарных норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для работы и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных настоящим проектом мероприятий.

Главный инженер проекта _____ Артемьев В.Ф.



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	32.23 - ППТ.1	Проект внесения изменений в проект планировки района Исакогорки муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания в границах элемента планировочной структуры: ул. Магистральная, ул. Локомотивная и ул. Клепча площадью 10,3250 га		
							Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Васильева		<i>Васильева</i>	20.08.23	Основная часть	П	1	2
Проверил		Пушина		<i>Пушина</i>	20.08.23				
ГИП		Артемьев		<i>Артемьев</i>	20.08.23				
Нор. контр.						Ведомость рабочих чертежей.	ООО "АКСК"		

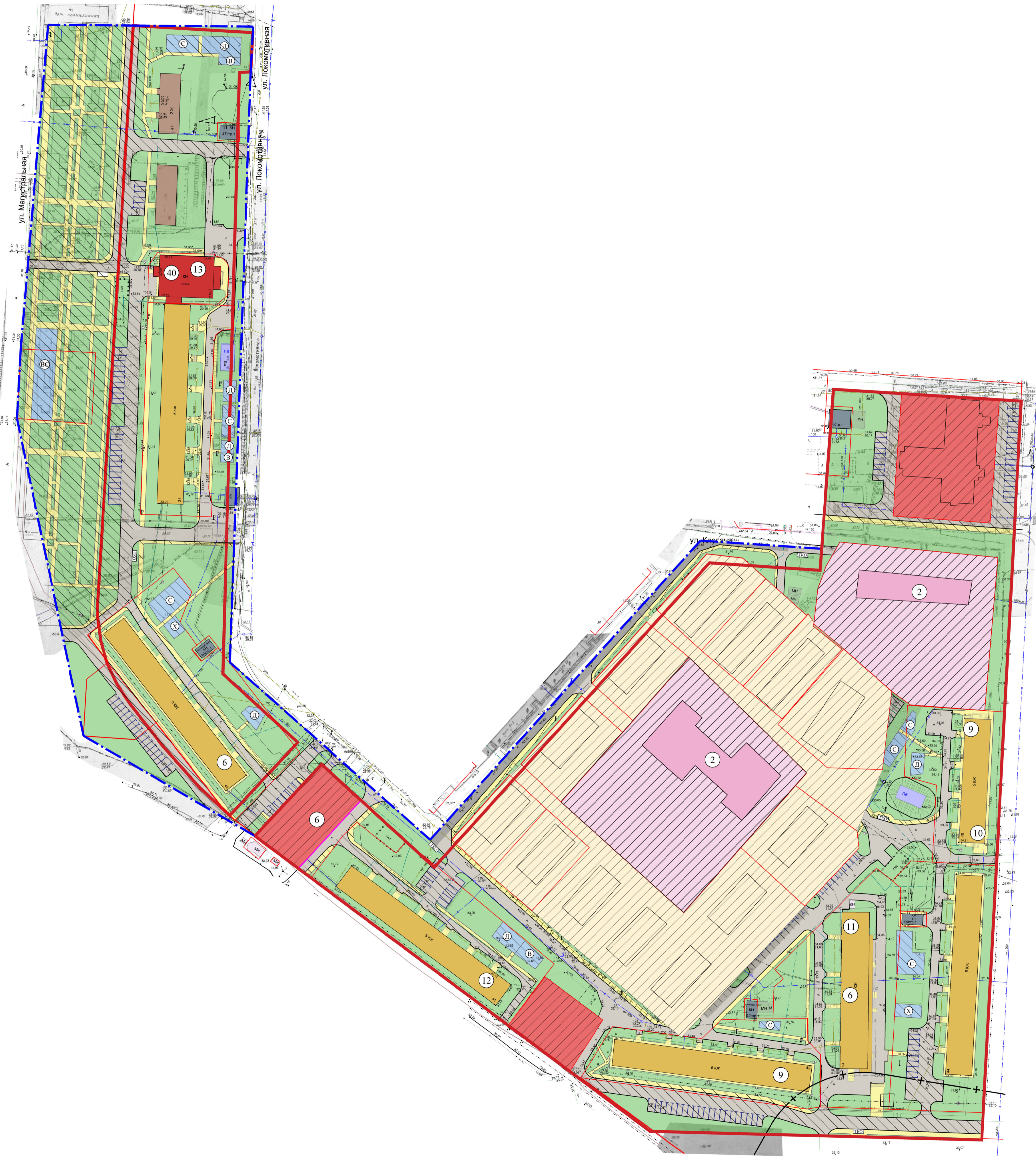
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Условные обозначения		
Сущест.	Проекти.	Наименование
— — —	— — —	Границы элемента планировочной структуры (границы разработки проекта планировки территории)
— — —	— — —	Красные линии
— — —	— — —	Границы земельных участков
Жк	Жк	Среднеэтажная жилая застройка 5-8 этажей
Мж	Мж	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка до 4 этажей / Зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу
Зжн	Зжн	Общественная застройка / Зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу
Здн	Здн	Территория детских садов / Зона планируемого размещения территории детских садов
И	И	Инженерные и транспортные сооружения
ОП	ОП	Озелененные территории общего пользования
У	У	Улицы и дороги местного значения
П	П	Проезды, площадки с твердым покрытием
ОП	ОП	Основные пешеходные связи
Д	Д	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
В	В	Площадка для отдыха взрослого населения
С	С	Площадка для занятий спортом и физкультурой
Х	Х	Площадка для хозяйственных целей
Вс	Вс	Площадка для выгула собак
ТКО	ТКО	Специальные площадки для сбора твердых коммунальных отходов закрытого типа с контейнерами для раздельного сбора отходов, бункером для крупногабаритных отходов
П	П	Парковочное место для хранения индивидуальных автомобилей
П	П	Парковочное место индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения
П	П	Гостевая стоянка автомобилей
ПВ	ПВ	Пожарные водоемы
ОЗ	ОЗ	Охранная зона инженерных коммуникаций
+	+	Граница санитарно-защитной зоны, санитарного разрыва по классификации СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03

Примечание: Территория проектирования входит в зону третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения



- Экспликация
 2. Детский сад
 6. Магазин
 9. Банковское отделение
 10. Библиотека
 11. Ритуальное агентство
 12. Ломбард
 13. Торговый центр
 40. Предприятие общественного питания

					32.23 - ППТ.1				
					Проект внесения изменений в проект планировки района Исакогорки муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания в границах элемента планировочной структуры: ул. Магистральная, ул. Локомотивная и ул. Клепаха площадью 10,3250 га				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Страница	Лист	Листов
Разработ.	Васильева	20	08.23	<i>[Signature]</i>	20.08.23				
Проверил	Пушина	20	08.23	<i>[Signature]</i>	20.08.23				
ГИП	Артемьев	20	08.23	<i>[Signature]</i>	20.08.23	Чертеж планировки территории М 1:1000	П	2	ООО "АКСК"
Нор. контр.									

Изм. № подл. Подл. и дата. Вып. шиф. №