



Исполнитель  
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:  
Индивидуальный предприниматель  
Леонтьев Евгений Геннадьевич

Проект планировки территории муниципального  
образования "Город Архангельск" в границах  
ул. Рейдовой, ул. Павла Орлова и ул. Дежневцев  
площадью 11,4036 га

23.21 - ППТ.1  
Том 1. Проект планировки территории.  
Основная часть.

г. Архангельск  
2021 г.

Исполнитель  
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:  
Индивидуальный предприниматель  
Леонтьев Евгений Геннадьевич

Проект планировки территории муниципального  
образования "Город Архангельск" в границах  
ул. Рейдовой, ул. Павла Орлова и ул. Дежневцев  
площадью 11,4036 га

23.21 - ППТ.1  
Том 1. Проект планировки территории.  
Основная часть.

Генеральный директор  
ГИП



Пушина И.В.  
Артемьев В.Ф.

г. Архангельск  
2021 г.

Содержание тома

Обозначение документа	Наименование документа	Страница
23.21 – ППТ.1.С	Содержание тома	2
23.21 – ППТ.1.СП	Состав проекта планировки	3
23.21 – ППТ.1.ПЗ	Пояснительная записка. Содержание	4-17
23.21 – ППТ.1	Графическая часть: Основной чертеж проекта планировки	18-19

23.21 – ППТ.1.С						
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработал	Ершов				03.21	Содержание тома
Проверил	Пушина				03.21	
ГИП	Артемьев				03.21	ООО «АКСК»
Н. контр.						
			Стадия	Лист	Листов	
			П	1	1	

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

Состав проекта планировки

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	23.21 – ППТ.1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	23.21 – ППТ.2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	

23.21 – ППТ.1.СП						
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработал	Ершов				03.21	Состав проекта планировки
Проверил	Пушина				03.21	
ГИП	Артемьев				03.21	ООО «АКСК»
Н.контр.						
			Стадия	Лист	Листов	
			П	1	1	

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

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.  
СОДЕРЖАНИЕ**

- 1. 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития.....2
  - 1.1 Общие положения.....2
  - 1.2 Градостроительная ситуация.....4
  - 1.3 Положение о характеристиках объектов производственного и коммунально-складского назначения.....4
  - 1.4 Положение о характеристиках объектов общественно-делового назначения .....5
  - 1.5 Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения .....5
  - 1.6 Положение о характеристиках объектов иного назначения.....6
  - 1.7 Положение о характеристиках объектов инженерной инфраструктуры.....6
  - 1.8 Улично-дорожная сеть. Показатели обеспеченности объектов транспортной инфраструктуры.....9
  - 1.9 Положение о характеристиках объектов жилой застройки.....10
  - 1.10 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального назначения, регионального назначения, объектов местного назначения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.....10
  - 1.11 Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития .....10
  - 1.12 Положение о функциональном назначении территориальных зон .....11
  - 1.13 Технико-экономические показатели.....13
- 2. Положение об очередности планируемого развития территории .....13

**23.21 – ППТ.1.ПЗ**

Изм. № подл.	Изм. № подл.	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Разработал Ершов	03.21	Пояснительная записка. Содержание.	Стадия	Лист	Листов	П	1	14
								ГИП Артемьев	03.21							
								Н. контр.								

**1. 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, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ**

**1.1 Общие положения**

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

Объектом градостроительного планирования является часть территории градостроительного квартала в границах ул. Рейдовая, ул. Павла Орлова и ул. Дежневцев.

Общая площадь объекта градостроительного планирования составляет 11,4036 га.

Технический заказчик: ИП Леонтьев Евгений Геннадьевич.

Разработчик документации: проектная организация ООО «АКСК»

ИНН 2901156198 , ОГРН 1062901067734.

СРО-П-111-11012010 СРО «Союз проектировщиков»

Основание для разработки документации:

- распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 25.03.2021 № 996р;
- задание на подготовку проекта планировки, утвержденное Главой городского округа «Город Архангельск».

Проект планировки территории выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации".

При разработке проекта планировки учтены основные положения Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного пост. Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02 апреля 2020г. №37-п, Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных

**23.21 – ППТ.1.ПЗ**

Изм. № подл.	Изм. № подл.	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				Пояснительная записка. Содержание.	Стадия	Лист	Листов	П		

постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06 апреля 2021 г. №14-п, проекта планировки района «Левобережье» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением Главы муниципального района «Город Архангельск» от 30 декабря 2019 г. №4685р, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития.

Целью разработки проекта является:

- размещение объекта коммунальной инфраструктуры (котельной) на земельном участке с кадастровым номером 29:22:080505:78;
- определение параметров функциональных зон;
- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.

Проект планировки 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, на подготовку документации, проект планировки территории состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

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

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

Основной чертеж проекта планировки (графическая часть, лист 2) включает в себя:

- красные линии, проходящие вдоль основных транспортных магистралей;
- границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- границы зон территорий общего пользования.

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства (котельной): зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-3) и зона озелененных территорий общего пользования (Пл).

## 1.2 Градостроительная ситуация

Проектируемый район расположен на левом берегу реки Северная Двина и является частью Исакогорского территориального округа города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 11,4036 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с северо-западной стороны – водный объект, река Северная Двина;
- с северной стороны – территория объектов инженерной инфраструктуры;
- с южной стороны – ул. Перездная;
- с юго-востока – ул. Рейдовая, ул. Химпромкомбината, внутриквартальные проезды.

Проектируемый район находится в южной части города Архангельска, имеет достаточно сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориям.

В настоящее время территория района занята коммунально-складскими предприятиями, объектами гаражного назначения, озелененными территориями, объектами транспортной инфраструктуры.

В границах территории планировки нет жилых объектов, подлежащих расселению.

В проекте планировки отражаются сносимые объекты общественно-деловой застройки.

Категория земель территории проекта планировки – земли населенных пунктов.

## 1.3 Положение о характеристиках объектов производственного и коммунально-складского назначения

На территории проектирования отсутствуют и не предусмотрены к размещению объекты капитального строительства производственного назначения (производственные помещения и цеха, т.д.) и объекты коммунально-складского назначения.

#### 1.4 Положение о характеристиках объектов общественно-делового назначения

Территория проекта планировки характеризуется наличием объектов общественно-деловой застройки, подлежащих сносу (демонтажу), характеристика объектов приведена в табличной форме.

Таблица 1 – Характеристика ликвидируемых объектов общественно-деловой застройки

№ п.п	Показатель	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь, кв.м
1	Столовая, магазин	200,00	180,00
	Всего:	200,00	180,00

Проектным решением предусмотрено размещение котельной на месте сносимого объекта общественно-деловой застройки.

Проектом планировки не предусматривается размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения в границах проектирования.

#### 1.5 Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Обеспеченность проектируемой территории объектами социальной инфраструктуры, такими как: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятиями коммунального обслуживания и общественного питания, спортивными объектами, объектами здравоохранения, детскими дошкольными и образовательными учреждениями не рассчитывается в виду отсутствия жилой застройки и расчетного показателя (численность населения).

На смежной территории с территорией проектирования располагается объект МБДОУ МО "Город Архангельск" "Детский сад комбинированного вида № 100 "Ельничек", 280 мест. Доступность для населения смежных районов выполняется в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений - 300м.

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах: Средняя школа №77 по адресу: ул. Дежневцев, 12. Доступность для населения смежных районов выполняется в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений - 500-750м.

На смежной территории с территорией проектирования расположены предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, а также предприятия бытового обслуживания, предприятия общественного питания, встроенные в 1 этажи жилых домов, объекты физической культуры и спорта. Доступность для населения смежных районов выполняется в пределах радиуса обслуживания и не превышает 30 минут пешей ходьбы.

#### 1.6 Положение о характеристиках объектов иного назначения

##### Водные объекты и объекты специального назначения

В границах территории проектирования не располагаются и не планируются к размещению водные объекты и объекты специального назначения (воинские части).

#### 1.7 Положение о характеристиках объектов инженерной инфраструктуры

##### Теплоснабжение

Проектом планировки предусмотрено к размещению в границах проектирования объекта инженерной инфраструктуры – котельной мощностью 1,8 МВт для обеспечения теплом жилой, социальной и общественно-деловой застройки, расположенной на смежных территориях.

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

- границы существующих земельных участков в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости;
- границы планировочных элементов;
- обеспечение возможности размещения оборудования, необходимого для строительства сетей и их дальнейшего обслуживания;
- возможность подключения к магистральным сетям;
- обеспечение возможности проезда строительной техники

Площадь зоны планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры составляет 1,067 га.

Теплоснабжения производственных потребителей осуществляется от собственных котельных.

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

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

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий всего планировочного района «Левобережье» определена по укрупненным показателям и составит 24,2694 Гкал/ч (73212 Гкал/год). Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

#### Водоснабжение

Существующее положение: основные сети водоснабжения проходят по ул. Дежнёвцев, ул. Рейдовой и ул. Дрейера вне границ проектирования.

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

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

Для обеспечения потребителей системой водоснабжения предусмотрено строительство объединенной системы хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода с установкой пожарных гидрантов. Водопровод рекомендуется выполнить из полиэтиленовых труб. Способ прокладки водопровода – подземный.

Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2012. "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*" (далее – СП 31.13330.2012).

#### Канализация

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

В границу проектирования входит сохраняемая территория КНС площадью 118,2кв.м.

Перспективное положение: для централизованного водоотведения планируемых

потребителей рассматриваемой территории предусматривается строительство самотечных канализационных сетей общей протяженностью до 1 км.

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

#### Электроснабжение

Существующее положение: система электроснабжения в границах проектируемой территории централизованная. Источником централизованного электроснабжения является понизительная подстанция ПС-7 110/35/6 кВ (далее – ПС 110 кВ), расположенная по ул. Дрейера вне границ рассматриваемой территории. Потребителями электроэнергии в границах проектируемой территории являются существующие коммунально-складские объекты, гаражи, производственные здания, а также уличное освещение.

Сохраняемыми объектами инженерной инфраструктуры являются:

- трансформаторная подстанция ТП-653;
- иные объекты инженерной инфраструктуры.

Перспективное положение: с учетом перспектив развития территории и обеспечения благоприятной среды проживания населения предусмотрено строительство воздушной линии электропередачи ВЛ 0,4 кВ протяженностью до 1 км, строительство трансформаторной подстанции.

Проектом рекомендуется при строительстве воздушных линий электропередачи использовать самонесущий изолированный провод на ж/б опорах.

Уличное освещение предусмотреть совмещенным с линиями электроснабжения 0,4 кВ (на одних опорах), светильники рекомендуется использовать с натриевыми лампами или современные светодиодные, установленные по однорядной схеме.

Марку и сечение проектных линий электропередачи необходимо определить после уточнения нагрузок. Трассировка, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

Ориентировочное суммарное электропотребление всего планировочного района «Левобережье» 5,02 МВт. Требуемая нагрузка территории проекта планировки уточняется на стадии рабочего проектирования.

#### Газоснабжение

Существующее положение: в границах территории проектирования централизованное газоснабжение отсутствует.

Перспективное положение: для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения на смежных территориях предусматривается развитие централизованной системы газоснабжения посредством строительства новых сетей газоснабжения для подключения котельных.

Использование газа предусматривается для нужд отопления.

Трассировка, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

Для определения расходов газа на отопление приняты укрупненные нормы годового потребления согласно СП 42-101-2003 "Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб" и СП 62.13330.2011. "Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002", м<sup>3</sup>/год на 1 чел. при теплоте сгорания газа 34 МДж/м<sup>3</sup> (8000 ккал/м<sup>3</sup>).

Расход газа для отопления от централизованных источников отопления ориентировочно составит 2626,9 м<sup>3</sup>/час (7872623 м<sup>3</sup>/год) для всего планировочного района «Левобережье». Приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

#### Связь

В границах рассматриваемой территории существующие и планируемые объекты связи не предусмотрены.

#### **1.8 Улично-дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры**

На территории проектирования присутствуют объекты автомобильного транспорта-улично-дорожная сеть, площадью 0,2191 га.

На проектной территории вдоль береговой линии реки Северной Двины отсутствуют грузовые причалы, в границах проектирования отсутствует железнодорожный транспорт.

Планировочная структура проектного района расчлененная. Основное транспортное движение осуществляется по двум улицам: ул. Химпромкомбината и ул. Рейдовая. Протяженность магистральных улиц в пределах разрабатываемого участка составляет 3,651 км. Красные линии улично-дорожного коридора устанавливались с учетом границ существующего землепользования. Уличные коридоры очень узкие, в некоторых случаях параметр составляет 6 метров.

Проектом планировки предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным

типом покрытия (асфальтобетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 2 м – для второстепенных потоков. Район проектирования не обеспечен транспортом общего пользования. Общественный транспорт представлен маршрутами автобусов: 3, 23, 83, следующими по магистральной улице по смежной территории с территорией проектирования - ул. Дежнёвцев.

Проектом планировки не предусмотрено к размещению новые объекты транспортной инфраструктуры.

#### **1.9 Положение о характеристиках объектов жилой застройки**

Территория проекта планировки характеризуется наличием зон размещения жилой застройки:

- среднеэтажной многоквартирной жилой застройки площадью 1723,9 кв.м.

Проектным решением предусмотрено размещение в данной зоне объекта инженерной инфраструктуры (котельной).

#### **1.10 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов**

Проектом планировки не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального значения.

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов местного значения в виде котельной соответствуют требованиям градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06.04.2021 № 14-п.

#### **1.11 Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития**

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры муниципального образования "Город Архангельск" на период 2018-2025 годов, а также

программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025 года не включает в себя мероприятия, затрагивающие территорию данного проекта планировки.

**1.12 Положение о функциональном назначении территориальных зон**

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

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

- зона озелененных территорий общего пользования (кодовое обозначение зоны Пл);
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (кодовое обозначение зоны Ж-3).

Таблица 2. Основные и условно разрешенные виды использования

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Земельных участков	Описание видов разрешенного использования	
<b>ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (Пл)</b>		
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>		
Запас (12.3)	Отсутствие хозяйственной деятельности	Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество надземных этажей, предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.
Благоустройство территории (12.0.2)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.	Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество надземных этажей, предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения в границах земельного участка не подлежат установлению.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>		
Коммунальное обслуживание (3.1)	Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции.	Минимальные размеры земельного участка для размещения пунктов редуцирования газа – 4 га, для размещения газонаполнительной станции – 6 га при производительности 10 тыс.т/год, для

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

23.21 – ППТ.1.ПЗ

					Лист
					11

газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

газораспределительной станции – 0,01 га при производительности до 100 м.куб/час включительно.  
 Минимальные размеры земельного участка для размещения котельных – 0,7 га при производительности до 5 Гкал/ч (МВт).  
 Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  
 Максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.  
 Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.  
 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.  
 Предельное количество надземных этажей – 3.  
 Предельная высота объекта не более 20 м.  
 Минимальная доля озеленения территории – 15%.

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ЖЗ)**

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ- в соответствии с действующими правилами землепользования

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Коммунальное обслуживание (3.1)	Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Минимальные размеры земельного участка для размещения пунктов редуцирования газа – 4 га, для размещения газонаполнительной станции – 6 га при производительности 10 тыс.т/год, для газораспределительной станции – 0,01 га при производительности до 100 м.куб/час включительно. Минимальные размеры земельного участка для размещения котельных – 0,7 га при производительности до 5 Гкал/ч (МВт). Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению. Максимальные размеры земельного участка – не подлежат 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%.
---------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Территория проекта планировки расположена в зоне с особыми условиями использования территории:

- зона 2 пояса санитарной охраны (ЗСО) питьевого и хозяйственно-ботового водоснабжения;
- прибрежная защитная полоса водного объекта (ПЗ);
- рыбоохранная зона (РЗ);
- водоохранная зона (ВО).

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

23.21 – ППТ.1.ПЗ

					Лист
					12



### 1.13 Техничко-экономические показатели

Таблица 3. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1	Территория в границах проектирования	га	<b>11,4036</b>	<b>11,4036</b>	<b>11,4036</b>
2	Площадь территориальных зон, в т.ч:	га			
	- объекты жилой инфраструктуры (Ж-3)		0,172	0,172	0,172
	- озелененные территории (Пл)		11,2316	11,2316	11,2316
3	Снос:	тыс. кв.м	0,2	0	0
	- объектов общественно-делового значения		0,2	0	0
4	Площадь застройки:	тыс. кв.м	<b>0,2</b>	<b>0,943</b>	<b>0,943</b>
	- объекты инженерной инфраструктуры		0,2	0,943	0,943
4.1	Общая площадь:	тыс. кв.м	0,18	0,925	0,925
5	Улично-дорожная сеть:	га.	<b>0,2191</b>	<b>0,2191</b>	<b>0,2191</b>
	В т.ч. дороги, тротуары		0,2191	0,2191	0,2191
6	Площадь озеленения	га	<b>11,1645</b>	<b>11,0902</b>	<b>11,0902</b>
7	Процент озеленения	%	<b>97,90</b>	<b>97,25</b>	<b>97,25</b>
8	Процент застройки	%	<b>0,18</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>
9	<b>Плотность застройки (п. 4,1/п. 1)</b>		<b>0,0016</b>	<b>0,0081</b>	<b>0,0081</b>
10	Протяженность сетей (новое строительство)	км	Данные отсутствуют		
	- канализация	км		1	1
	- водоснабжение	км		1	1
	- теплоснабжение	км		1	1
	- электроснабжение	км		1	1

## 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

В настоящем проекте планировки территории предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- коммунально-транспортная сфера;

- рекреационная сфера.

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

Таблица 4. Положения об очередности планируемого развития территории

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

### II – я очередь развития (расчетный срок) – 2030 год




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

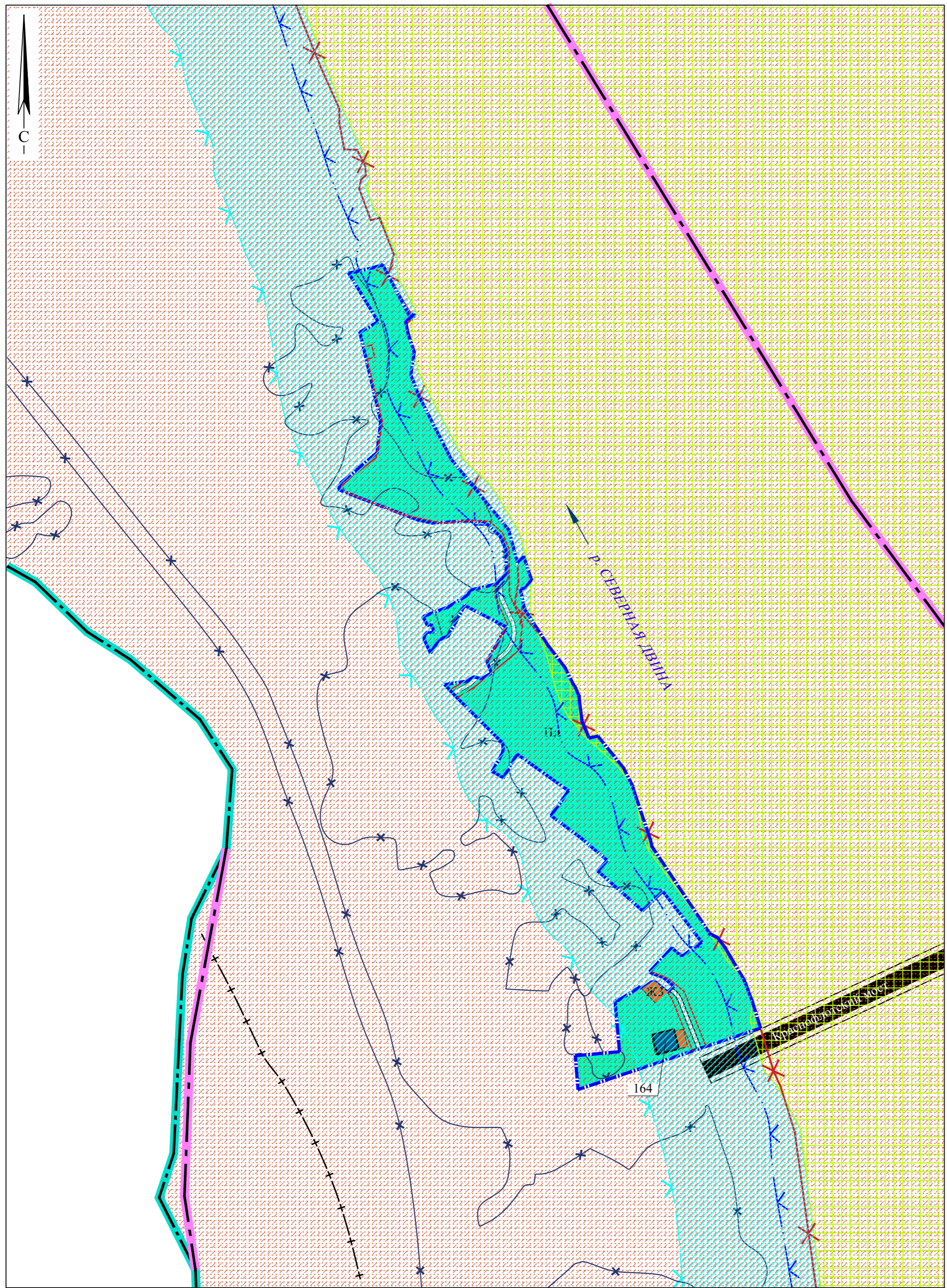
## ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость рабочих чертежей	
2	Чертеж планировки территории М 1:5000	

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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				23.21 - ППТ.1				
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист
								Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Рейдовой, ул. Павла Орлова и ул. Дежневцев площадью 11,4036 га		
			Разработ.	Ершов		23.03.21	Муниципальное образование "Город Архангельск"	П	1	2
			Проверил	Пушина		23.03.21				
			ГИП	Артемьев		23.03.21				
			Нор. контр.				Ведомость рабочих чертежей.	ООО "АКСК"		



Условные обозначения	
На плане	Наименование
Границы	
	Границы элемента планировочной структуры (границы разработки проекта планировки территории)
	Границы города Архангельска
	Границы округов
	Красные линии
Градостроительные зоны	
	ЖЗ - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	Пл - Зона озелененных территорий общего пользования
Зоны с особыми условиями использования территорий	
	Приаэродромная территория. Третья и пятая подзоны приаэродромной территории.
	Шестая подзона приаэродромной территории
	Береговая полоса
	Водоохранная зона
	Прибрежная защитная полоса
	Рыбоохранная зона
	Второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения
	Зона затопления
	Зона подтопления
	Государственный природный заказник
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
	Объекты инженерной инфраструктуры - котельная
164	Экспликационный номер
Объекты транспортной инфраструктуры и пешеходные связи	
	Мост

Экспликация зданий и сооружений:  
164 - котельная.

Изм. Кол.уч. Лист №док Подпись Дата  
 Разработ. Ершов 23.03.21  
 Проверил Пушина 23.03.21  
 ГИП Артемьев 23.03.21

23.21 - ППТ.1					
Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Рейдовой, ул. Павла Орлова и ул. Дежневцев площадью 11,4036 га					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
					23.03.21
					23.03.21
					23.03.21
				Муниципальное образование "Город Архангельск"	Стадия
				Чертеж планировки территории М 1:5000	Лист
				ООО "АКСК"	Листов
				П	2