

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО  
КВАРТАЛА 8 ГОРОДА НОВОДВИНСКА**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОМСК 2021**





Общество с ограниченной ответственностью  
**«ТЕРПЛАНПРОЕКТ»**

**ЗАКАЗЧИК:** Администрация городского округа Архангельской области  
«Город Новодвинск»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КВАРТАЛА 8 ГОРОДА  
НОВОДВИНСКА**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Директор

ГИП

ГАП



*Мусийчук*  
С.В. Мусийчук

*Русских*  
С.А. Русских

*Ильина*  
Е.А. Ильина

Омск 2021

## Содержание

<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>4</b>
<i>1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ</i> .....	<i>5</i>
<b>2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b> .....	<b>7</b>
2.1 Объекты жилого назначения.....	7
2.2 Объекты производственного назначения .....	7
2.3 Объекты общественно-делового назначения .....	7
2.4 Объекты социальной инфраструктуры .....	7
2.5 Объекты иного назначения .....	7
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры .....	7
<b>2.6.1 Водоснабжение</b> .....	<b>7</b>
<b>2.6.2 Канализация</b> .....	<b>7</b>
<b>2.6.3 Теплоснабжение</b> .....	<b>8</b>
<b>2.6.4 Электроснабжение</b> .....	<b>8</b>
<b>2.6.5 Газоснабжение</b> .....	<b>8</b>
<b>2.6.6 Связь</b> .....	<b>8</b>
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры.....	8
<b>3. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ</b> .....	<b>9</b>
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	9
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения .....	9
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	9
3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	9

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляются характеристики планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

### **1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Новодвинск (в ред. постановления министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 30.06.2020 № 59-п) (далее также – ПЗЗ), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» (Ж2). Назначение территориальной зоны – для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, магазины, коммунальное обслуживание.

- «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» (Ж3). Назначение территориальной зоны – для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки, обслуживания жилой застройки, магазинов, коммунального обслуживания.

- «Общественно - деловая зона» (О). Назначение территориальной зоны – для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки, обслуживания жилой застройки, магазинов, коммунального обслуживания.

- «Зона инженерной инфраструктуры» (И). Назначение территориальной зоны – для коммунального обслуживания.

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

*Сохраняемые объекты капитального строительства:*

- 14 малоэтажных многоквартирных жилых дома, общей площадью жилого фонда - 28020 м<sup>2</sup>;
- административное здание, общей площадью помещений - 670 м<sup>2</sup>;
- Новодвинская гимназия, общей площадью помещений - 3037 м<sup>2</sup>;
- православная воскресная школа, общей площадью помещений - 800 м<sup>2</sup>;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации.

Общая площадь в границах проектирования составляет 7,93 га.

Общая площадь в границах планировочных элементов – 6,22 га.

Общая площадь в красных линиях (территория общего пользования) – 6,22 га.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования территории составляет:

- коэффициент застройки – 0,22;
- коэффициент плотности застройки – 0,54;
- плотность застройки – 5,43 тыс.м<sup>2</sup>/га;
- плотность жилой застройки 45%;
- численность населения 1401 человек;
- плотность населения – 225 чел./га.

Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
о характеристиках объектов капитального строительства

---

---

Согласно ПЗЗ, для территориальных зон установлены следующие параметры застройки:

*Для зоны Ж2:*

1. Высота зданий:

- жилые здания предельное количество надземных этажей – 1-4 этажа.

2. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 40%.

3. Минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства должно быть от 3 метров.

*Для зоны О:*

1. Высота зданий:

- Социальное обслуживание, здравоохранение, культурное развитие, общественное управление, гостиничное обслуживание, спорт, предельное количество надземных этажей – 4 этажа;

2. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет 50%.

3. Минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства должно быть от 5 метров.

*Для зоны И:*

1. Размеры земельных участков:

- Предельные размеры земельных участков для размещения станций очистки в зависимости от их производительности от 10000 м<sup>2</sup> до 240000 м<sup>2</sup>;

- Предельные размеры земельных участков для размещения котельных в зависимости от их производительности от 0,7 га до 4,3 га;

- Предельные размеры земельных участков для размещения сооружений водоподготовки в зависимости от их производительности от 0,1 га до 24 га;

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена по всей площади земельного участка,- не подлежит установлению.

3. Предельное количество этажей для объектов капитального строительства - не подлежит установлению.

Проектными решениями зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не выделены, так как размещение новых объектов проектом планировки не предусмотрено.

## **2. Характеристики объектов капитального строительства**

### **2.1 Объекты жилого назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов жилого назначения.

### **2.2 Объекты производственного назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

### **2.3 Объекты общественно-делового назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения.

### **2.4 Объекты социальной инфраструктуры**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

### **2.5 Объекты иного назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

### **2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры**

#### **2.6.1 Водоснабжение**

Строительство новых сетей и объектов водоснабжения в границах территории проектирования не предусматривается.

Объём водопотребления существующих потребителей в границах рассматриваемой территории необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

#### **2.6.2 Канализация**

Строительство новых сетей и объектов водоотведения в границах территории проектирования не предусматривается.

Объём водоотведения существующих потребителей в границах рассматриваемой территории необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

### **2.6.3 Теплоснабжение**

Проектом предусмотрено:

- строительство сетей теплоснабжения общей протяжённостью трассы 0,18 км;
- демонтаж существующих сетей теплоснабжения общей протяжённостью трассы 0,16 км.

Тепловую нагрузку на отопление и горячее водоснабжение в границах рассматриваемой территории существующих потребителей необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

### **2.6.4 Электроснабжение**

Проектом предусмотрено:

- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженности 0,53 км;
- демонтаж существующих воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженности 0,54 км.

Суммарное электропотребление в границах рассматриваемой территории существующих потребителей необходимо принять по сложившимся показателям и показаниям приборов учета.

### **2.6.5 Газоснабжение**

Строительство новых сетей и объектов газоснабжения в границах рассматриваемой территории не предусматривается.

### **2.6.6 Связь**

Строительство новых сетей и объектов связи в границах рассматриваемой территории не предусматривается.

## **2.7 Объекты транспортной инфраструктуры**

### **1) Проезды**

- протяженность: 0,374 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

### **2) Парковки**

- количество парковочных мест: 195,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).



Для предотвращения затопления территории и отведение ливневых стоков за границы проекта планировки, в данном проекте предусматривается строительство ливневой канализации закрытого типа общей протяженностью 0,7 км.

### ***3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения***

#### **3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения**

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

#### **3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения**

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

#### **3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов местного значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

#### **3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Фактические показатели обеспеченности прилегающих к территории проектирования микрорайонов объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в полной мере обеспечивают достаточного уровня комфортности среды.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального, регионального значения и местного значения. Сохраняемые объекты местного значения (улицы) повышают уровень фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.