

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО  
КВАРТАЛА 7 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 7 ГОРОДА  
НОВОДВИНСКА**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

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

Директор

ГИП

ГАП



С.В. Мусийчук

С.А. Русских

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 .....	8
2.5 Объекты иного назначения .....	8
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры .....	8
<b>2.6.1 Водоснабжение .....</b>	<b>8</b>
<b>2.6.2 Канализация.....</b>	<b>8</b>
<b>2.6.3 Теплоснабжение.....</b>	<b>8</b>
<b>2.6.4 Электроснабжение .....</b>	<b>9</b>
<b>2.6.5 Газоснабжение.....</b>	<b>9</b>
<b>2.6.6 Связь .....</b>	<b>9</b>
2.7 Объекты транспортной инфраструктуры.....	9
<b>3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения .....</b>	<b>10</b>
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	10
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения .....	10
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	10
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.....	10

## **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:

#### *Новое строительство*

- 1 малоэтажный многоквартирный жилой дом, общей площадью жилого фонда – 2420 м<sup>2</sup>;

- инженерно-технические сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемых зданий.

#### *Сохраняемые объекты капитального строительства:*

- 8 малоэтажных многоквартирных жилых дома, общей площадью жилого фонда - 16968 м<sup>2</sup>;

- административное здание, общей площадью помещений - 578 м<sup>2</sup>;

- детско-юношеский центр, общей площадью помещений - 662 м<sup>2</sup>;

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации.

Общая площадь в границах проектирования составляет 7,28 га.

Общая площадь в границах планировочных элементов – 5,31 га.

Общая площадь в красных линиях (территория общего пользования) – 5,31 га.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования территории составляет:

- коэффициент застройки– 0,15;

- коэффициент плотности застройки– 0,39;

- плотность застройки – 3,89 тыс.м<sup>2</sup>/га;

- плотность жилой застройки 36%;

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

---

---

- численность населения составляет 924 человек;
- плотность населения – 201 чел./га.

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 Ж 3:*

1. Высота зданий:

- жилые здания – предельное количество надземных этажей – 6 этажей по основным видам разрешенного использования, 9 этажей по условно разрешенным видам использования.

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

- максимальный процент застройки земельного участка жилыми домами - 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;

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

---

---

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 выделена зона планируемого размещения объекта капитального строительства:

- Зона планируемого размещения объекта малоэтажной жилой застройки, площадь зоны 0,5 га.

Виды разрешенного использования земельных участков и объекта капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительными регламентами территориальных зон, согласно ПЗЗ.

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

### **2.1 Объекты жилого назначения**

К размещению на территории проектирования предлагается многоквартирный жилой дом со следующими характеристиками:

**Таблица 1**

Тип планировочной структуры	Этажность	Количество объектов	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Жилые дома общего типа				
Многоквартирная жилая застройка	4	1	756	2420
Итого:		1 объект	756	2420

### **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 социального назначения.

## **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**

Проектом предусмотрен демонтаж существующих сетей водоснабжения общей протяжённостью 0,07 км.

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

Объём водопотребления планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит 29 куб. м./в сутки (уточняется на дальнейших стадиях проектирования после уточнения всех параметров).

### **2.6.2 Канализация**

Проектом предусмотрено:

- строительство сетей водоотведения протяжённостью 0,09 км;
- демонтаж существующих сетей водоотведения протяжённостью 0,26 км.

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

Объём водоотведения планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит 25 куб. м./в сутки (уточняется на дальнейших стадиях проектирования после уточнения всех параметров).

### **2.6.3 Теплоснабжение**

Проектом предусмотрен демонтаж существующих сетей теплоснабжения общей протяжённостью трассы 0,1 км.

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

Ориентировочная суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 0,16 Гкал/ч (591 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

#### **2.6.4 Электроснабжение**

Проектом предусмотрено:

- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженности 0,35 км;
- демонтаж существующих воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженности 0,48 км.

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

Ориентировочное суммарное электропотребление планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 0,03 МВт. Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования.

#### **2.6.5 Газоснабжение**

Проектом предусмотрен демонтаж существующих сетей газоснабжения общей протяженностью 0,03 км.

Расход газа проектируемой территории ориентировочно составит 26 м<sup>3</sup>/час (91235 м<sup>3</sup>/год). Приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

#### **2.6.6 Связь**

Проектом предусмотрен демонтаж существующих воздушных сетей связи общей протяженностью трассы 0,79 км.

Ориентировочное количество номеров планируемых к строительству объектов в границах рассматриваемой территории составит 23 (номерную ёмкость необходимо уточнить маркетинговым исследованием и спросом на данный вид услуг).

### **2.7 Объекты транспортной инфраструктуры**

1) Улица районного значения:

- протяженность: 0,218 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

2) Проезды:

- протяженность: 0,62 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

3) Парковки:

- количество парковочных мест: 216,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

***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. Сохраняемые объекты местного значения (улицы) повышают уровень фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

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

---

---

Существующие объекты сформировали многоотраслевую сеть обслуживания, обеспечивающую населению базовый социально гарантируемый минимум (стандарт) услуг.

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения дополнены размещением проектируемых объектов, что более полно отвечает нормативным требованиям.