

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ**  
**Демин Александр Анатольевич**

Юридический адрес: 164900, Архангельская обл., Приморский р-н, п. Ширшинский, д. 2, кв. 5

Почтовый адрес: 163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, д.106, офис 37а

Тел. 8(8182) 47-88-34, факс: 8(8182) 210-600, e-mail: [nordgeo@bk.ru](mailto:nordgeo@bk.ru)

ОГРН: 313290113600070, ИНН: 290103714909

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 под комплексное жилищное строительство в пос. Талаги муниципального образования «Талажское»

Индивидуальный предприниматель

 Демин А.А.  


Архангельск  
2022

## СОДЕРЖАНИЕ

<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
Содержание	
Введение	
Состав документации	
<b>Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть</b>	
Основной чертеж проекта планировки территории	л. 1
<b>Основная часть проекта планировки территории. Текстовая часть</b>	
Раздел 1. Современное состояние и использование участка	
Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории	
Раздел 3. Положения об очередности планируемого развития территории	
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть</b>	
Схема расположения элементов планировочной структуры	л.1
Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	л.1
Схема организации движения транспорта и пешеходов	л.1
Схема линий электропередач	л.1
Схема вертикальной планировки территории	л.1
Схема линейных объектов и проходов к водным объектам общего пользования	л.1
Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	л.1
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть</b>	
Раздел 4. Пояснительная записка	
Приложение 1. Задание на планировку	

## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в пос. Талаги муниципального образования «Талажское» Приморского муниципального района Архангельской области выполнен на основании постановления администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район» № 588р от 07 марта 2017 года «О разработке документации по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 под комплексное жилищное строительство в пос. Талаги муниципального образования «Талажское».

Проект планировки разработан ИП Деминым А.А. на основании следующих документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- СП 42.13330 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения»;
- СП 30-102-99 «Свод правил по проектированию и строительству. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Постановления администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район» № 588р от 07 марта 2017 года «О разработке документации по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 под комплексное жилищное строительство в пос. Талаги муниципального образования «Талажское»;
- Задания на разработку проекта планировки земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в пос. Талаги муниципального образования «Талажское» Приморского муниципального района Архангельской области;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «Талажское» Приморского муниципального района Архангельской области, утверждены постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 10 марта 2020 г. № 21-п.

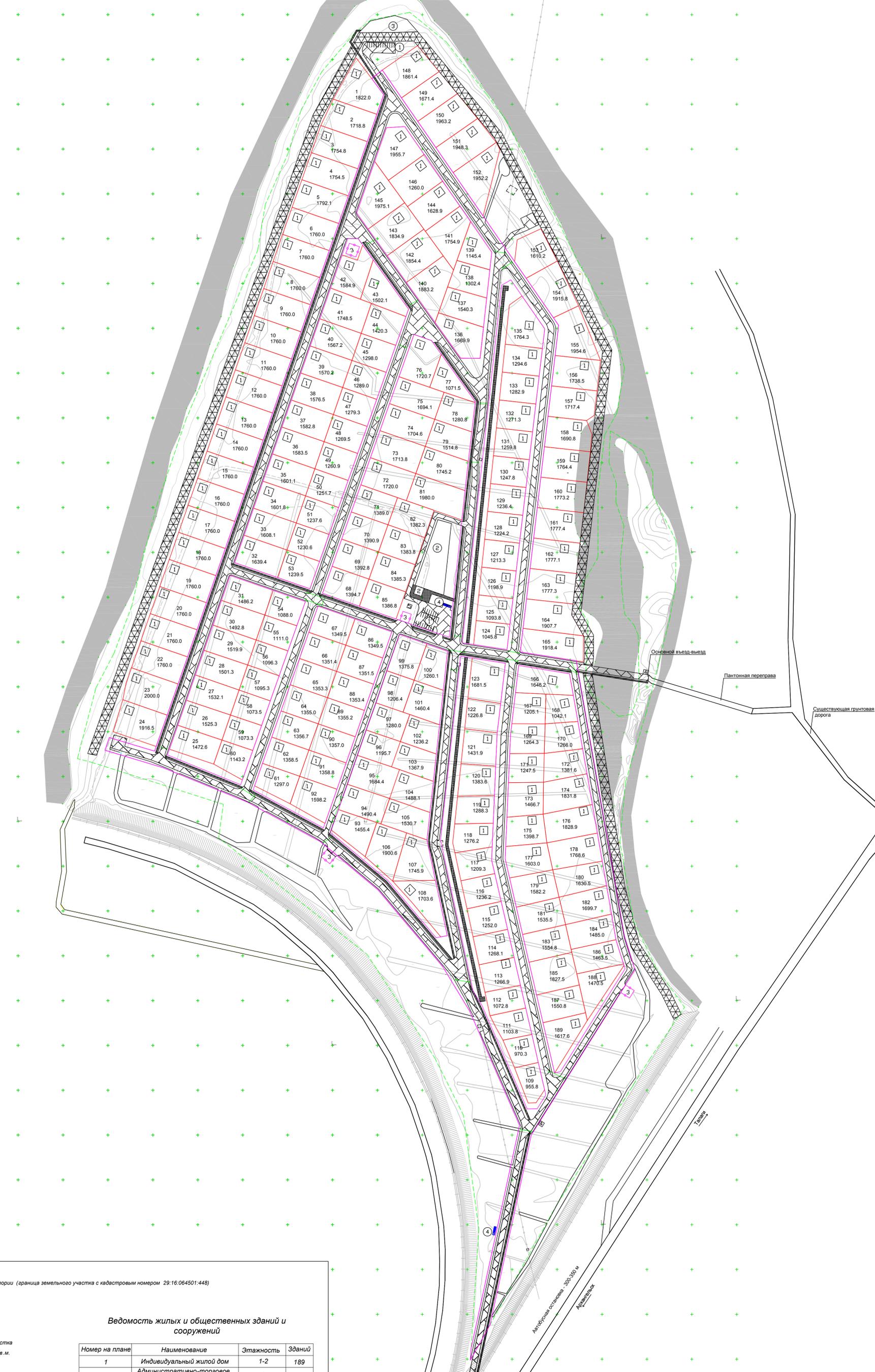
Также при подготовке проекта были использованы следующие материалы:

- материалы единого государственного реестра недвижимости;
- технические регламенты, строительные нормы и правила, своды правил, санитарные нормы и правила, иные нормативные правовые акты и нормативно-технические документы;
- топографический план масштаба 1:500;
- кадастровый план территории от 15.12.2021 г. № КУВИ-002/2021-168281215, выданный филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на кадастровый квартал 29:16:064501.
- Иные нормативные правовые акты, применение которых обусловлено наличием в границах территории объектов, являющихся предметом регулирования указанных актов.

Проект планировки разработан в целях осуществления жилищного строительства в пос. Талаги.

**Основная часть проекта планировки территории**  
**Графическая часть**

1.1 Основной чертеж проекта планировки



**Условные обозначения:**

- Граница проекта планировки территории (граница земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448)
- Красные линии
- Покрытие проездов
- Покрытие тротуаров
- Водооградительный вал (дамба)
- Устройство канав
- Граница образуемого земельного участка
- Номер участка, площадь участка в кв. м.
- Парковка
- Детская и спортивная площадки
- Пляжная зона
- Площадка под контейнеры для мусора
- Мусоросборник
- Контейнер для габаритного мусора
- Водопропускная труба
- Покрытие велосипедной дорожки

**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование	Этажность	Зданий
1	Индивидуальный жилой дом	1-2	189
2	Административно-торговое здание	2	1
3	Пожарный резервуар		4
4	КПП, помещение для хранения пожарного инвентаря	1	2
5	КТП		1

					Заказчик: ООО "Северная Усадьба"			Экз. _____
Изм.	Кол.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	Планировка территории земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 под комплексное жилищное строительство в пос. Талви муниципального образования "Талажское"		
Составил	Демин			04.22		стадия	лист	листов
						ПП	1	
Основной чертёж проекта планировки территории масштаб 1:2000						ИП Демин А.А.		

## Основная часть проекта планировки территории Текстовая часть

### Раздел 1. Современное состояние и использование участка

Проектируемая территория проекта планировки полностью совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448.

Земельный участок с кадастровым номером 29:16:064501:448 расположен в поселке Талаги муниципального образования «Талажское» Приморского района Архангельской области.

Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 составляет 51,1 га.

Земельный участок с кадастровым номером 29:16:064501:448 отведен для комплексного жилищного строительства. Категория земель - земли населённых пунктов.

Территория свободна от застройки, не спланирована, не благоустроена, нет дорожного покрытия. Территория проектирования покрыта растительностью (травы и редкий кустарник).

Рельеф проектируемого земельного участка носит равнинный характер, без видимого повышения отметок. Овражная сеть отсутствует.

Земельный участок имел избыточное увлажнение, поэтому был осушен открытой сетью канав.

По земельному участку проходят транзитные коммуникации – линии электропередач, выходы подземных коммуникаций отсутствуют.

Земельный участок расположен на берегах протоки Кузнечиха р.Северная Двина и р. Юрас.

#### *Климатические характеристики района проектирования*

Участок проектирования находится на территории поселка Талаги, являющегося административным центром сельского поселения МО «Талажское».

Климат территории проектирования формируется в условиях малого количества радиации, под воздействием моря и интенсивного западного переноса воздушных масс. Климат района работ относится к Атлантико-Арктической области умеренного пояса.

Строительно-климатическая зона – IIА.

Код района по весу снегового покрова – IV.

Код района по давлению ветра – II.

Код района по толщине стенки гололеда – II.

Сейсмичность района работ согласно – 6 баллов.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, рассчитанная согласно СП 22.13330.2016, п. 5.5.3 по данным таблицы 5.1 СП 131.13330.2018 «Строительная климатология» (по ближайшей метеостанции «Архангельск»), составляет:

для суглинков и глин – 1,56 м;

для супесей и песков мелких и пылеватых – 1,90 м;

для песков средней крупности и крупных – 2,04 м;

крупнообломочных грунтов – 2,31 м.

Подробные климатические характеристики, согласно СП 131.13330.2018 «Строительная климатология» по ближайшей метеостанции «Архангельск», представлены в таблицах ниже.

Таблица 1 – Климатические параметры холодного периода года

Температура воздуха наиболее холодных суток, °С, обеспеченностью		Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, °С, обеспеченностью		Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,94	Абсолютная минимальная температура воздуха, °С	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца, °С	Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца, %	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее холодного месяца, %	Количество осадков за ноябрь - март, мм	Преобладающее направление ветра за декабрь - февраль	Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь, м/с	Средняя скорость ветра, м/с, за период со средней суточной температурой воздуха $\leq 8$ °С
0,98	0,92	0,98	0,92									
-38	-37	-35	-33	-16	-45	7,6	85	84	174	ЮВ	3,4	2,9

Таблица 2 – Климатические параметры теплого периода года

Барометрическое давление, гПа	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,95	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,98	Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца, °С	Абсолютная максимальная температура воздуха, °С	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца, °С	Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца, %	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца, %	Количество осадков за апрель - октябрь, мм	Суточный максимум осадков, мм	Преобладающее направление ветра за июнь - август	Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль, м/с
1011	20	24	21,1	34	10,7	73	62	382	61	С	2,3

Таблица 3 – Средняя месячная и годовая температуры воздуха

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
-13,3	-11,7	-5,7	0,3	6,9	12,8	16,2	13,4	8,2	1,9	-4,5	-9,4	1,3

## **Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории**

### *Расчет коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки*

Плотность застройки следует принимать не более приведенной в местных нормативах градостроительного проектирования муниципального образования «Талажское» Приморского района Архангельской области.

В соответствии с нижеприведенной формулой рассчитывается коэффициент застройки :

$k \text{ застр} = S \text{ застр} / S \text{ кварт}$ , где

$S \text{ застр}$  – площадь, занятая под зданиями и сооружениями, га,

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

$k \text{ застр} = 1,7124 / 51,1000 = 0,03$  (не превышает нормативного показателя 0,2 для застройки одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками).

Коэффициент плотности застройки определяется по формуле:

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

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

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

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

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

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

$k \text{ пл. застр} = 5,6202 / 51,1000 = 0,1$

Рассчитанный показатель не превышает нормативный показатель 0,4 для застройки одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

По функциональному использованию проектируемая территория поделена на следующие зоны: жилой застройки, зданий и сооружений общественного назначения, зону объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

### *Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения*

Жилая зона занимает значительную часть территории проектирования и представлена индивидуальной малоэтажной застройкой.

Основной предполагаемый тип построек – двухэтажные индивидуальные жилые дома. Проектом предусмотрено расположение 189 одноэтажных или двухэтажных жилых домов 9×9 м. Строительство индивидуальных жилых домов и хозяйственных строений предусмотрено как по индивидуальным проектам, так и с использованием типовых решений.

*Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения*

Проектом предусмотрено расположение одного административного здания (правления) с помещениями торгового назначения. В административном здании будут расположены магазин, аптека, предприятие питания и бытового обслуживания. Проектом предполагается зона общего пользования с оборудованной спортивной и детской площадкой.

На въездах на территорию проектирования предусмотрено два одноэтажных здания с КПП 4,5×4,5 м.

*Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан; показатели обеспеченности территории и территориальная доступность таких объектов для населения*

*Обоснование соответствия планируемых параметров*

***Объекты коммунальной инфраструктуры***

Жилые постройки обеспечиваются всеми необходимыми системами инженерного оборудования.

Система отопления зданий планируется автономной. Для ее устройства применяются котлы и аппараты автономного теплоснабжения, работающие на различных видах топлива.

Водоснабжение: питьевая вода - привозная, для технических нужд и полива - колодец на участке.

Канализация бытовая - накопительная емкость с последующим вывозом спецтехникой.

Ливнестоки (поверхностные воды) - в придорожные кюветы и канавы.

Внутреннее электроснабжение - от проектируемой трансформаторной подстанции. Точка подключения электроснабжения - МРСК Вл 10-15-01 .

Вдоль всех проездов по территории предполагается разместить опоры освещения.

Для обеспечения пожаротушения на территории проектирования предусмотрено 4 полузаглубительных пожарных резервуара (60 куб.м.) с радиусом покрытия 200 кв.м. К каждому резервуару организована площадка для установки пожарной техники и подъезд в твердом покрытии. В противопожарных целях на территории организовано 2 пункта для хранения пожарного инвентаря, включая переносимую мотопомпу.

Число водоемов (резервуаров) и их расположение определяются требованиями СП 31.13330. В противопожарных целях территория проектирования должна иметь в зависимости от количества участков: - до 300 - одну переносимую мотопомпу. Для хранения мотопомп (и противопожарного инвентаря) следует предусматривать помещение площадью не менее 10 м<sup>2</sup> .

Хозплощадки с мусорными контейнерами для сбора бытовых отходов селективным методом располагаются на территории проектирования на расстоянии

не менее 20 и не более 500 м от границ участков. Площадки имеют твердое покрытие (железобетонные плиты) и металлическое ограждение высотой 1.5 м для предотвращения разбрасывания мусора по прилегающей территории. Так как индивидуальные жилые дома предполагают строительство хозяйственных построек, то предусмотрены площадки для складирования габаритного мусора 3\*2,5 м.

Таблица 4 - Расчет накопления твердых бытовых отходов

Наименование	Количество проживающих	Расчетная единица	Накопление отходов м <sup>3</sup> /год		Количество контейнеров емкостью 0,75 м <sup>3</sup> в сутки (при выгрузке раз в два дня)
			Норма	Количество	
Индивидуальные жилые дома	756 чел.	1 проживающий	1,72	1300	9
Административные здания	162 кв.м	1 кв.м. общей площади	0.07	12	1
Всего контейнеров на площадках					10 контейнеров
Примечание: Нормы расчета приняты по Постановлению министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 24 марта 2022 г № 5п					

### ***Объекты транспортной инфраструктуры***

Территория проектирования имеет сообщение с районным центром через участок Федеральной автомобильной дороги М-8 «Холмогоры» - Талажское шоссе, соединяющее центр г. Архангельска и аэропорт «Талаги».

На проектируемую территорию предусмотрено два въезда-выезда. Один из основных заездов осуществляется с Талажского шоссе по существующей грунтовой дороге по направлению в п.Талаги и далее по проектируемой понтонной переправе. Другой въезд предусмотрен с устройством переезда через железную дорогу на Нефтебазу от съезда с Талажского шоссе.

Ширина основных проездов в красных линиях предусмотрена 15 м., второстепенных – 9-10 м. На второстепенных проездах предусмотрены разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками не более 200 м.

Проезжая часть двухполосная, ширина проезжей части основных улиц 6 м, второстепенных – 4,4 -5 м. Покрытие основных улиц и проездов – грунтовая смесь с асфальтобетонной крошкой.

Тупиковые проезды заканчиваются разворотными площадками размерами 15\*15 метров.

На территории проектирования запланирована пешеходная сеть, вдоль основных проездов с одной стороны проезжей части шириной 1,5 м.

Обслуживание пассажиропотока осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси. Остановки общественного транспорта расположены вдоль

Талажского шоссе. Ближайшие остановки общественного транспорта от проектируемой территории находятся в 300-350 метрах, в пешеходной доступности.

Автомобильные стоянки для гостевых автомобилей размещаются в зоне общего пользования: на въезде проектируемого поселка, в административной части поселка и в части пляжной зоны. Хранение автомобилей жителей поселка предполагается в границах отдельных образуемых земельных участков.

*Расчет нормативной потребности населения в парковочных местах на территории проектирования*

Таблица 5 – Расчет нормативной потребности населения в парковочных местах

Наименование	Единица измерения	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц	Расчетная единица	Количество машино-мест по проекту	Примечание
Индивидуальные жилые дома	чел.	2	756	378	В границах отдельных образуемых земельных участков
Торгово-административные площади	кв.м. общей площади	40	162	4	В зоне общественной застройки
Гостевые парковки				35	В зоне общественной застройки
Итого торгово-административные площади и гостевые парковки				39	
Из них машино-мест для МГН (10% от торгово-административных площадей и гостевых парковок)				4	

По расчетным показателям на территории проектирования должно быть 4 машино-места для торгово-административных площадей. На гостевых парковках расположено 35 машино-места.

Количество машино-мест для инвалидов и маломобильных групп населения на территории проектирования - 4.

Размер стандартного машино-места для населения принят за 3,0\*5,0 м. Для инвалидов и маломобильных групп населения машино-место принято за 6,0\*3,6 м.

### ***Объекты социальной инфраструктуры***

Проектом предусмотрено расположение 189 жилых домов, с предполагаемым количеством проживающих на территории проектирования в 756 человек.

Таблица 6 – Расчет нормативной потребности населения в объектах социальной инфраструктуры

Показатель	Количество мест						
	Бассейны	Спортзалы	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Продовольственные товары	Непродовольственные товары	Предприятия общественного питания
Нормативный показатель	100 кв.м. зеркала воды на 1000 чел.	350 кв.м. площади пола на 1000 чел.	100 мест на 1000 чел.	180 мест на 1000 чел.	100 кв.м. торг. на 1000 чел.	200 кв.м. торг. на 1000 чел.	40 мест на 1000 чел.
Численность населения 756 чел.	76 кв.м.	265 кв.м.	76 мест	136 мест	76 кв.м.	151 кв.м.	30 места
Примечание: Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования "Талажское" от 26.10.2017 № 396, от 15.10.2020 г. №205.							

#### *Детские дошкольные учреждения*

На территории проектирования нет детского сада. На близлежащих территориях к территории проектирования располагаются следующие объекты дошкольного образования:

- Детский сад п. Талаги на 150 мест – пос.Талаги, д.29. Транспортная доступность 5 минут (4 км );
- Детский сад № 54 на 106 мест пр. Ломоносова дом 286, корп.1. Транспортная доступность 11 минут (6,4 км ).
- Детский сад № 88 на 351 место – ул. Добролюбова, д.21. Транспортная доступность 4 мин (3 км) - с учетом проезда на такси или автомобильном транспорте через платную понтонную переправу. Транспортная доступность на общественном транспорте или бесплатно на автомобильном транспорте через проезд по Талажскому шоссе, Октябрьскому округу, Соломбальскому округу – 28 мин (15 км).

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

#### *Общеобразовательные школы*

В настоящее время на территории проектирования отсутствуют общеобразовательные учреждения.

Ближайшие общеобразовательные учреждения располагаются по адресу:

- Талажская средняя общеобразовательная школа на 226 мест - пос.Талаги, д.29. Транспортная доступность 5 минут (4 км);

- МБОУ СШ № 1 Транспортная доступность 16 минут (8 км);
- Школа № 43 на 500 мест – ул. Кировская д.12. Транспортная доступность 3 мин (2,5 км) - с учетом проезда на автомобильном транспорте через платную понтонную переправу. Транспортная доступность на общественном транспорте или бесплатно на автомобильном транспорте через проезд по Талажскому шоссе, Октябрьскому округу, Соломбальскому округу – 28 мин (15.6 км).

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

#### *Предприятия торговли и предприятия общественного питания*

На территории проектирования в административном здании располагаются предприятия обслуживания первой необходимости - магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптека, а также предприятие общественного питания количеством мест не менее 8.

На смежной территории ближайшие предприятия торговли располагаются по адресу:

- Торговый центр «Метро» Талажское шоссе, 22 ст.31 с торговой площадью не менее 9000 кв.м. Транспортная доступность 4 мин (3 км);
- Столовая «СВ» 40 на мест - площадь 60-летия Октября, д.3. Транспортная доступность 14 мин (8 км);
- Предприятие питания «Маэстро» на 20 мест – ул. Партизанская, 31, стр. 2. Транспортная доступность 4 мин (3 км) - с учетом проезда на такси или автомобильном транспорте через платную понтонную переправу. Транспортная доступность на общественном транспорте или бесплатно на автомобильном транспорте через проезд по Талажскому шоссе, Октябрьскому округу, Соломбальскому округу – 27 мин (15 км).

Расчетные нормы по предприятиям торговли и предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются.

#### *Физкультурно-спортивные центры*

МАУ Физической культуры и спорта городского округа «Город Архангельск» «Физкультурно-спортивный комплекс им. А.Ф. Личутина» по адресу ул. Химиков, д. 4., являющееся комплексным спортивным сооружением с бассейном 25 метров на 5 дорожек, универсальным залом 40\*18 м, легкоатлетическим стадионом, футбольным полем с искусственным газоном, площадками для игр в волейбол, теннис, бадминтон, баскетбол, воркаут, с трибунами на 1000 мест.

Фактическая площадь спортзала 720 м. кв., площадь зеркала воды бассейна 312 м. кв. Транспортная доступность МАУ ФСК им. А.Ф. Личутина - 5 мин (3 км) - с учетом проезда на такси или автомобильном транспорте через платную понтонную переправу. Транспортная доступность на общественном транспорте или бесплатно на автомобильном транспорте через проезд по Талажскому шоссе, Октябрьскому округу, Соломбальскому округу – 28 мин (15.5 км).

Центр развития адаптивного плавания «Флиппер» по адресу Талажское шоссе д. 22/25. В центре два бассейна. Первый — размером 4х6 с переменной глубиной 50–100 сантиметров. Второй — размером 4х12,5 и постоянной глубиной в 150 сантиметров. Транспортная доступность центра «Флиппер» 2 мин (2,5 км).

Спортивный комплекс, бассейн «Норд Арена» - просп. Советских Космонавтов, 179. Транспортная доступность - 13 мин (7,7 км).

Расчетные нормы по физкультурно-спортивным центрам для проектируемой территории обеспечиваются.

В административной части на проектируемой территории предполагается размещение рекреационной зоны с оборудованной спортивной и детской площадкой площадью 1920 кв. м.

Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий, м, не менее:

- детские игровые (дошкольного возраста) - 12 м;
- для занятий физкультурой – 10-40 м.

#### *Предприятия бытового обслуживания и связи*

Аптека расположена по адресу Талажское шоссе, д.22, к.1. Транспортная доступность 3 мин (2.5 км) от территории проектирования.

Отделение связи Почты России расположено по адресу: пос.Талаги, д.32.

Парикмахерская ул. Аэропорт Архангельск, д. 8. Транспортная доступность - 5 мин (4.8 км).

В квартале, ограниченном ул. Кутузова, ул. Кировской, ул. Мусинского, в транспортной доступности 5 мин (4 км) от территории проектирования, располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви. Транспортная доступность на общественном транспорте или бесплатно на автомобильном транспорте через проезд по Талажскому шоссе, Октябрьскому округу, Соломбальскому округу – 28 мин (15.5 км).

#### *Поликлиники и медицинские учреждения*

Медицинские учреждения расположены за границей территории планировки: Амбулатория по адресу пос. Талаги, 26 находится в транспортной доступности 6 мин (4,3 км) от территории проектирования.

Архангельская городская клиническая больница №6, расположенная по адресу ул. Ильича, д. 39, корп. 3. Транспортная доступность до больницы - 6 мин (4 км). Транспортная доступность на общественном транспорте или бесплатно на автомобильном транспорте через проезд по Талажскому шоссе, Октябрьскому округу, Соломбальскому округу – 28 мин (15.5 км).

Таблица 7 - Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№п/п	Наименование	Территория (га)
1	Площадь участка проектирования	51,10
2	Площадь застройки	1,95
3	Площадь покрытия дорог, тротуаров, парковок	3,90
4	Водоградительный вал	2,09
5	к плотности застройки	0,1
6	к застройки	0,03

### Раздел 3. Положения об очередности планируемого развития территории

Таблица 8 - Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	Описание развития территории	Примечание
<b>Подготовительный этап 2022 год</b>		
1	Расчистка территории от кустарника	3 месяца
<b>I –этап развития – 2022-2024 год</b>		
1	Проведение кадастровых работ, формирование земельных участков на местности	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет
2	Строительство подъездного пути, понтонной переправы	
3	Устройство дамбы	
4	Устройство внутриквартальных проездов и площадок	
5	Прокладка коммуникаций (сети электроснабжения, водопроводные сети)	
6	Устройство 4 пожарных водоемов объемом 60 м <sup>3</sup>	
<b>II –этап развития – 2024-2026 год</b>		
1	Строительство административного здания и кпп	
2	Ограждение территории	
3	Обустройство детской и спортивной площадки	
4	Установка хозплощадок с мусорными контейнерами для сбора бытовых отходов	
<b>III –этап развития – 2026-2029 год</b>		
1	Строительство планируемых объектов капитального строительства	
2	Подключение объектов капитального строительства.	

## Материалы по обоснованию проекта планировки территории

### Графическая часть

#### *1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения*

В проекте представлена схема расположения элементов планировочной структуры.

#### *2. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий*

На территории проектирования выявлены следующие зоны с особыми условиями использования:

- охранная зона ВЛ-35кВ "Нефтебаза-1,2;
- охранная зона ЛЭП 150 кВ;
- охранная зона железной дороги;
- водоохранная зона р.Юрас, р.Кузнечиха;
- прибрежная полоса р.Юрас, р.Кузнечиха;
- береговая полоса р.Юрас, р.Кузнечиха.

Схема границ зон с особыми условиями использования представлена в графической части. Также на схеме представлены зоны проектируемой территории по функциональному использованию.

#### *3. Схема организации движения транспорта и пешеходов*

Проектные решения проекта определяются с учетом удобства транспортной доступности района. Основными требованиями в отношении организации транспорта при планировке района являются: установление удобной связи планировочного района с устройствами внешнего транспорта; организация в районе пешеходных зон; организация улиц и проездов на территории района, обеспечивающих удобство подъездов и безопасность движения. Транспортная и инженерная инфраструктуры территории сформированы. Схема организации движения транспорта и пешеходов представлена в графической части.

#### *4. Схема границ территорий объектов культурного наследия*

Схема не разрабатывается в связи с отсутствием на территории проектирования объектов культурного наследия.

#### *5. Схема линий электропередач*

На схеме отображено внутреннее электроснабжение от проектируемой трансформаторной подстанции. Точка подключения электроснабжения - МРСК Вл 10-15-01.

#### *6. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории*

#### *7. Схема вертикальной планировки территории*

На схеме вертикальной планировки отображены проектные отметки проездов, уклоны, а также конструкции проездов, тротуаров, конструкция дамбы.

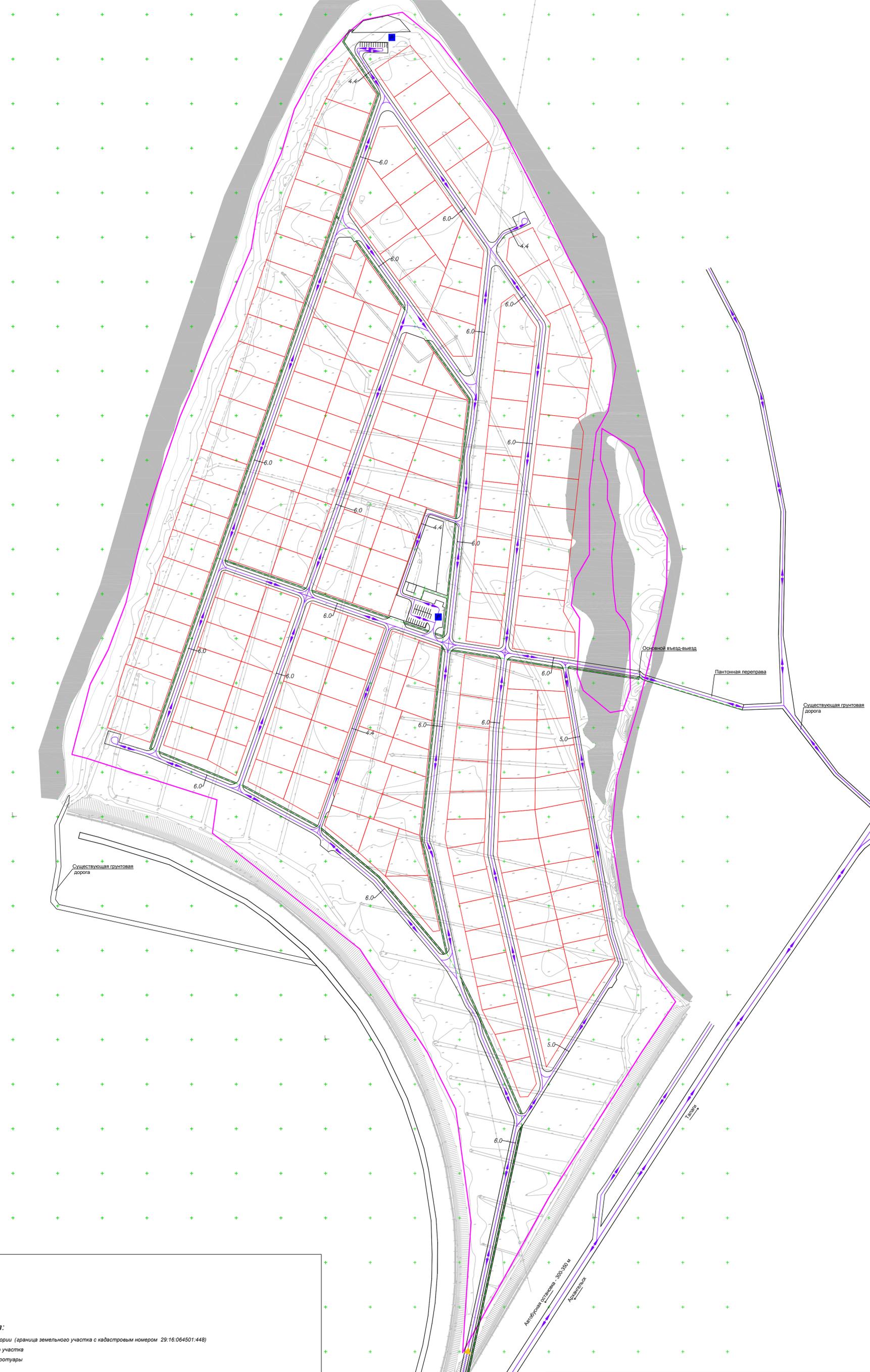
#### *8. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам*

Территория планировки свободна от застройки. Объекты незавершенного строительства и объекты, подлежащие сносу на территории проектирования отсутствуют.

В рамках данного проекта планировки территории не предусмотрен снос объектов. В проекте - схема линейных объектов и проходов к водным объектам общего пользования.



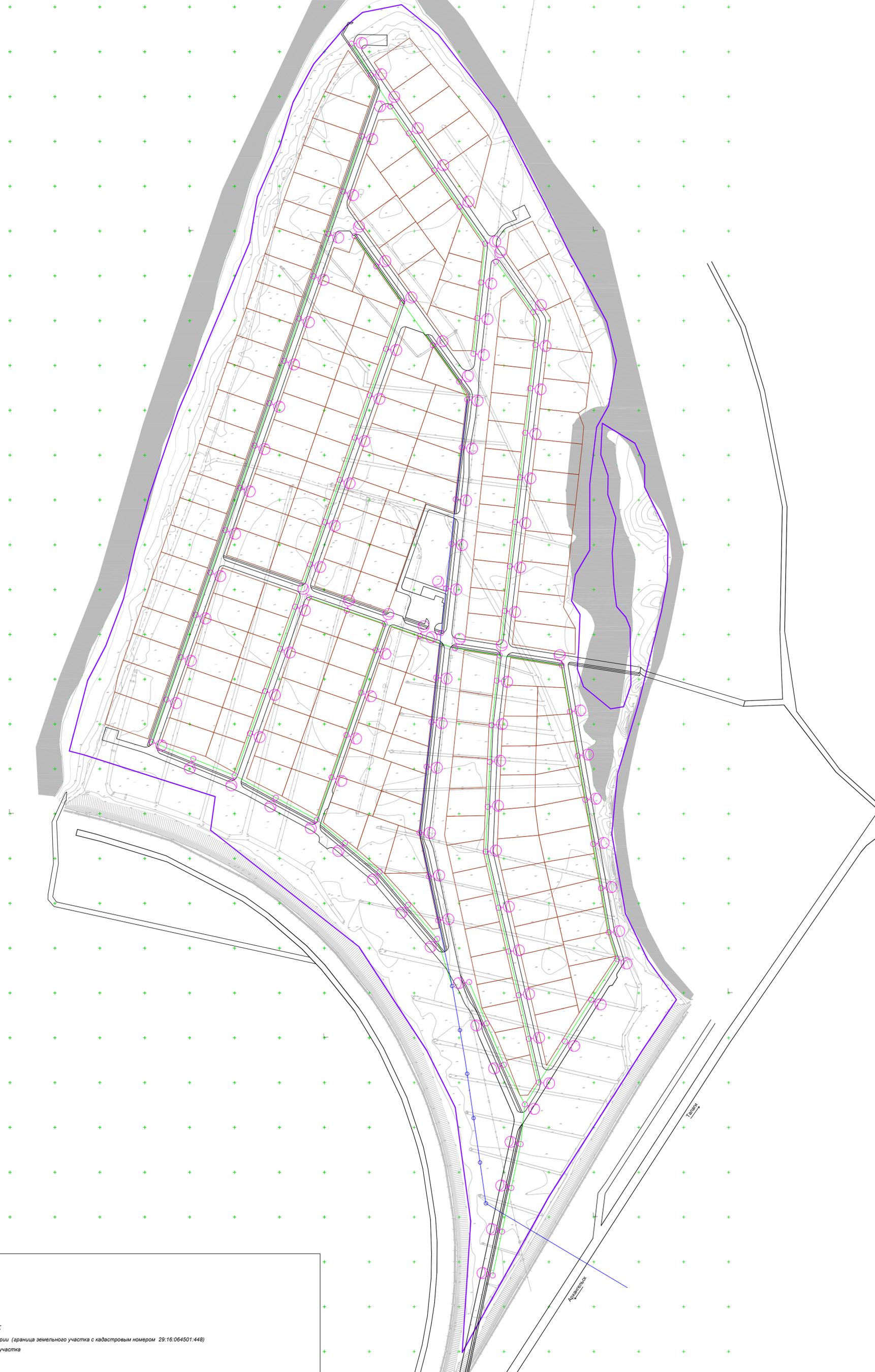




**Условные обозначения:**

- Граница проектируемой территории (граница земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448)
- Граница образуемого земельного участка
- Дороги, проезды, пешеходные тротуары
- Основные пешеходные связи
- Движение автотранспорта по территории проектирования
- ▲ Въезды-выезды на территорию проектирования
- Машинно-места для стоянки транспортных средств (парковки)

						Заказчик: ООО "Северная Усадьба"			Экз. _____		
						Планировка территории земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 под комплексное жилищное строительство в пос. Талави муниципального образования "Тальское"					
Изм.	Коп.	Лист	Подп.	Подпись	Дата	Проект планировки территории			стадия	лист	листов
Составил	Демин			Демин	04.22	Схема организации движения транспорта и пешеходов			ПП	1	
						масштаб 1:2000			ИП Демин А.А.		

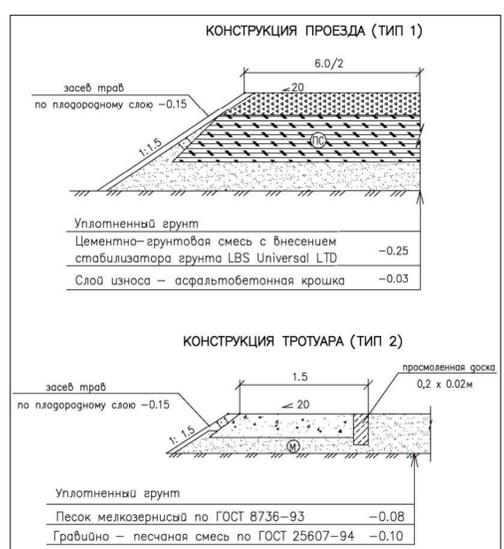
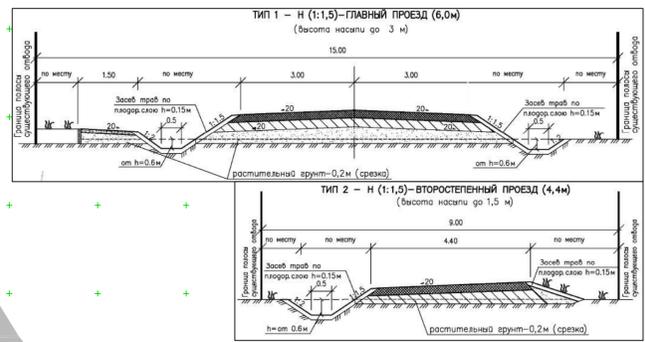


**Условные обозначения:**

-  Граница проектируемой территории (граница земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448)
-  Граница образуемого земельного участка
-  Линия СИП 6 кВ
-  Линия СИП 0,4 кВ
-  Опора линии электропередач
-  Светильник наружного освещения на опоре

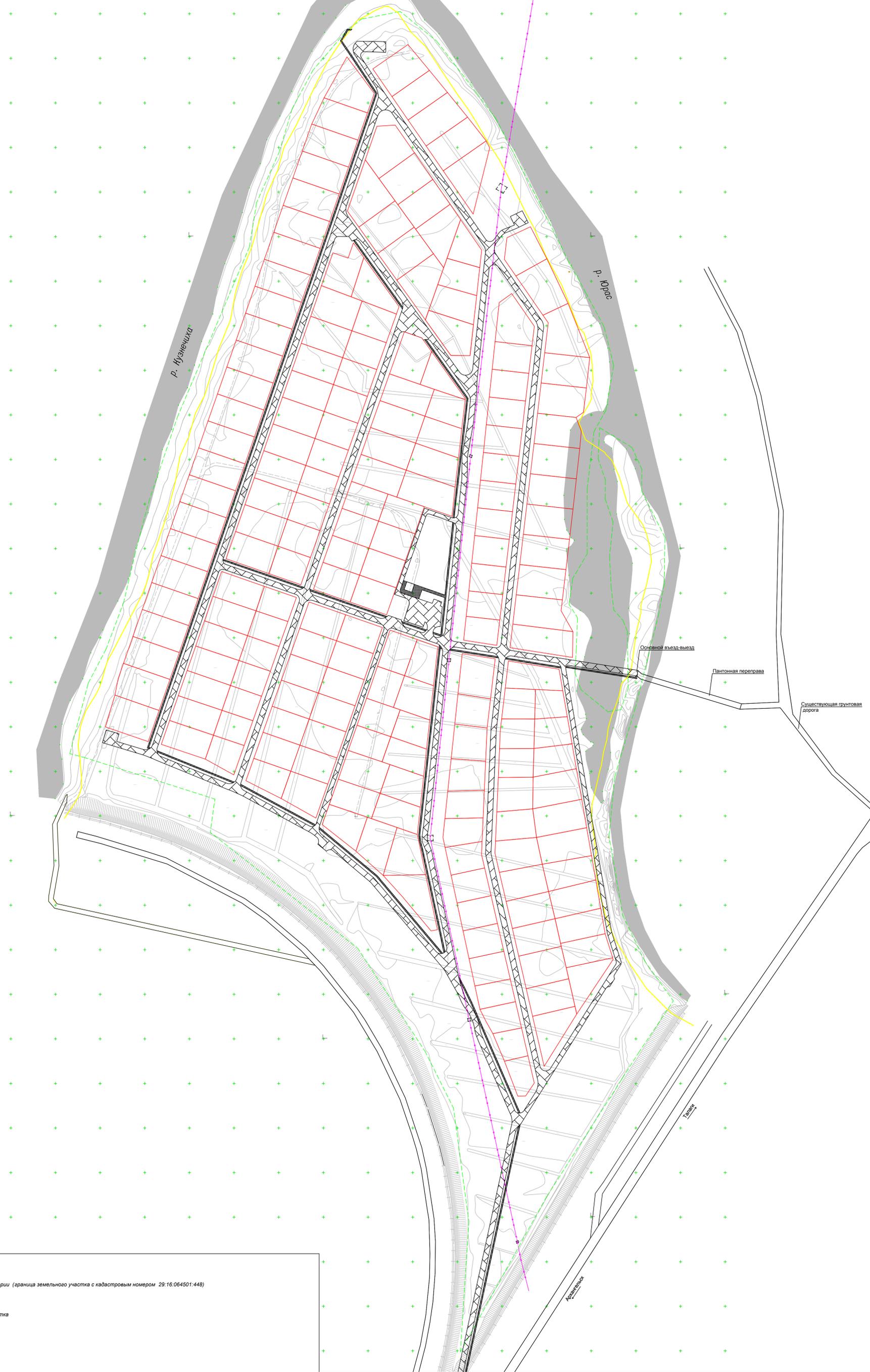
						Заказчик: ООО "Северная Усадьба"			Экз. _____		
						Планировка территории земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 под комплексное жилищное строительство в пос. Талави муниципального образования "Тальское"					
Изм.	Коп.	Лист	Людк.	Подпись	Дата	Составил			Демин		
						Проект планировки территории			стадия	лист	листов
						Схема сетей электропередач масштаб 1:2000			ПП	1	
									ИП Демин А.А.		

С



- Условные обозначения:**
- Граница проектируемой территории (граница земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448)
  - Граница образуемого земельного участка
  - Проектная отметка
  - Существующая отметка
  - Уклон %
  - Расстояние
  - Открытая водоотводная канава
  - BC1 — Водосборник (открытый бассейн)
  - T9 — Водопроницаемая труба

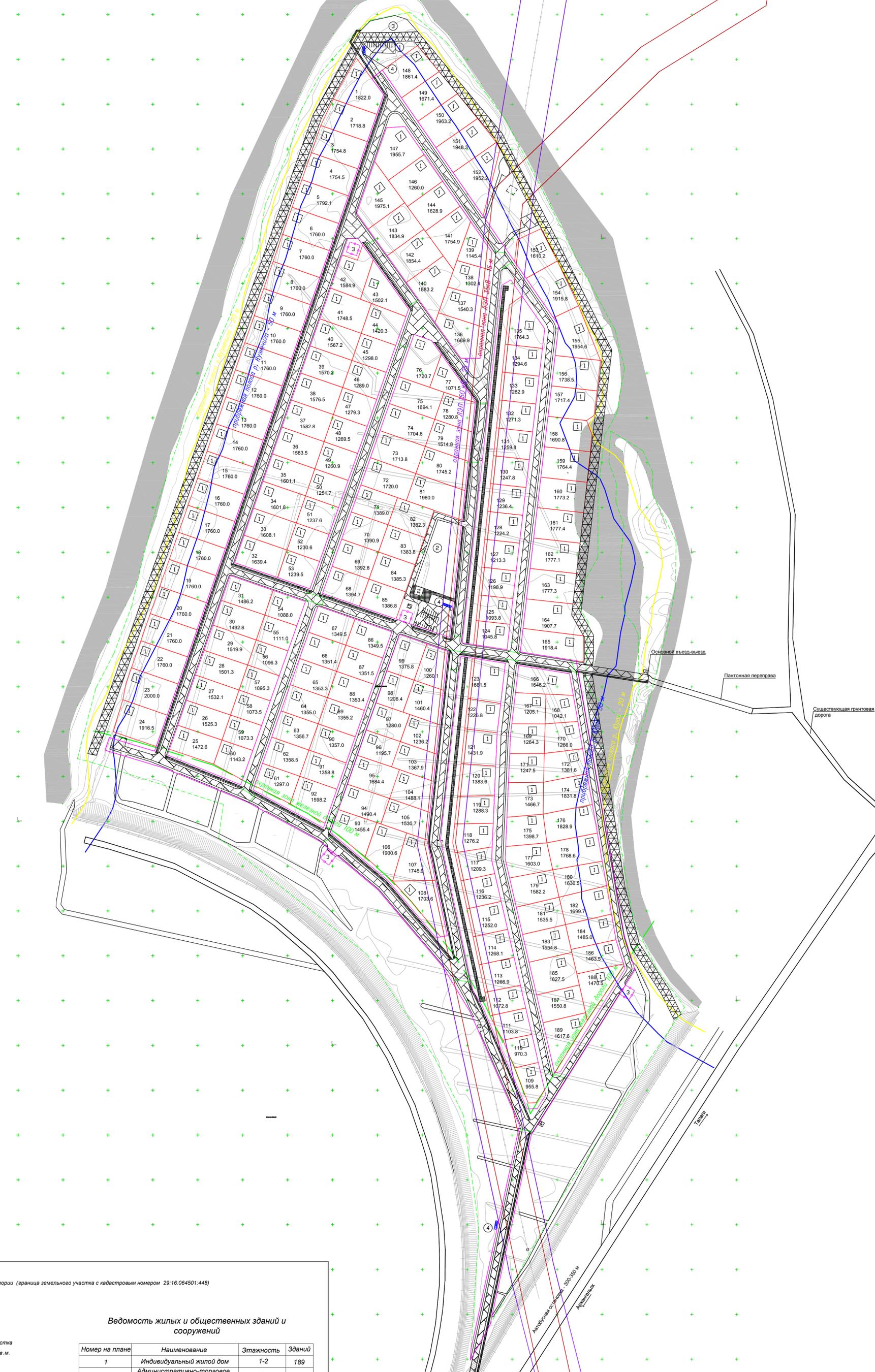
Заказчик: ООО "Северная Усадьба"					Экз. _____
Изм.	Коп.	Лист	Подк.	Подпись	Дата
				Демин	04.22
Составил					стадия
Проект планировки территории					лист
Схема вертикальной планировки					листов
масштаб 1:2000					ИП Демин А.А.



**Условные обозначения:**

-  Граница проекта планировки территории (граница земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501-448)
-  Покрытие проездов
-  Покрытие тротуаров
-  Граница образуемого земельного участка
-  Береговая полоса
-  Водный объект
-  Воздушная линия электропередач

Заказчик: ООО "Северная Усадьба"							Экз. _____	
Изм.	Коп.	Лист	Идент.	Подпись	Дата	Планировка территории земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501-448 под комплексное жилищное строительство в пос. Талови муниципального образования "Таловское"		
Составил	Демин			<i>Демин</i>	04.22			
Проект планировки территории						стадия	лист	листов
						ПП	1	
Схема линейных объектов и проходов к водным объектам общего пользования масштаба 1:2000						ИП Демин А.А.		



**Условные обозначения:**

- Граница проекта планировки территории (граница земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448)
- Красные линии
- Покрытие проездов
- Покрытие тротуаров
- Водооградительный вал (дамба)
- Устройство канав
- Граница образуемого земельного участка
- Номер участка, площадь участка в кв. м.
- Парковка
- Детская и спортивная площадки
- Пляжная зона
- Площадка под контейнеры для мусора
- Мусоросборник
- Контейнер для габаритного мусора
- Водопропускная труба
- Покрытие велосипедной дорожки

**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование	Этажность	Зданий
1	Индивидуальный жилой дом	1-2	189
2	Административно-торговое здание	2	1
3	Пожарный резервуар		4
4	КПП, помещение для хранения пожарного инвентаря	1	2
5	КТП		1

					Заказчик: ООО "Северная Усадьба"			Экз. _____
Изм.	Кол.	Лист	Подп.	Подпись	Дата	Планировка территории земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 под комплексное жилищное строительство в пос. Талави муниципального образования "Талавское"		
Составил	Демин			04.22		Проект планировки территории		
						стадия	лист	листов
						ПП	1	
						Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории масштаба 1:2000		
						ИП Демин А.А.		

## Материалы по обоснованию проекта планировки территории

### Текстовая часть

#### Раздел 4. Пояснительная записка

##### *Результаты инженерных изысканий*

Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории не предусматриваются.

##### *Вертикальная планировка, инженерная подготовка*

Планировочные отметки поверхности земли приняты на основе материалов съемки, в увязке с отметками дорог. Вертикальная планировка предусматривает максимальное использование существующего рельефа участка, с завозом минимального объема дополнительного грунта для организации рельефа.

Организация рельефа площадки решена исходя из условий полного отвода воды с поверхности покрытия проездов и тротуаров и минимума земляных работ, в соответствии с типом дорожных покрытий. Отвод поверхностных вод запроектирован по спланированной проезжей части проездов и площадок на естественный рельеф. Для предохранения земельного полотна и территории от переувлажнения грунтовыми и размыва поверхностными водами предусмотрено устройство водоотводных канав трапециевидного сечения (ширина по дну 0,5м, глубина от 0,6 м, заложение откосов 1:2) с отводом воды к трубам и устройство водосбросов в пониженные участки рельефа. Канавы укрепить засевом трав.

Так как территория планируемого поселения находится в прибрежной зоне, необходимо предусмотреть мероприятия от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном волны. В данном проекте для предотвращения подтопления территории во время паводка по периметру участка со стороны р. Кузнечиха и р. Юрас предусмотрен водооградительный вал (дамба).

Минимальная отметка бровки дамбы принята на 0,5 м. выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне. За расчетный горизонт высоких вод принята отметка наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет. На основании данных «Северного управления по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» максимальный уровень 1% обеспеченности за период с 1905 по 2015гг. по водомерному посту МГП-2 Соломбала составляет 4,37м. в Балтийской системе высот. Конструкция дамбы представлена в графической части.

##### *Обоснование очередности планируемого развития территории*

В данном проекте планировки предлагается развитие территории по следующим направлениям:

- размещение для собственных нужд жилого дома, хозяйственных построек и гаражей;
- осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;

- размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур;

- инженерная, транспортная, коммунальная инфраструктуры.

Для разработки площади проектирования предлагается следующая последовательность мероприятий:

До начала проведения строительных работ требуется выполнить некоторые мероприятия по подготовке территории:

- расчистка территории от кустарника (3 месяца).

Первый этап строительства продолжительностью 24 месяца включает:

- проведение кадастровых работ, формирование земельных участков на местности;

- строительство подъездного пути, понтонной переправы;

- устройство дамбы;

- устройство внутриквартальных проездов и площадок;

- прокладка коммуникаций (сети электроснабжения, водопроводные сети);

- устройство 4 пожарных водоемов объемом 60 м<sup>3</sup>;

Второй этап (24 месяца) включает:

- строительство административного здания и кпп;

- ограждение территории;

- обустройство детской и спортивной площадки;

- установка хозплощадок с мусорными контейнерами для сбора бытовых отходов.

Третий этап составит 36 месяцев:

- строительство планируемых объектов капитального строительства;

- подключение объектов капитального строительства.

Объекты вводятся в эксплуатацию по мере готовности. Сроки проектирования и строительства могут быть уточнены в соответствии с возможностями заказчика.

#### *Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства*

На участке допускается возводить индивидуальный дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе постройки для содержания мелкого скота и птицы, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля. Строительство указанных объектов должно осуществляться по соответствующим проектам.

1) Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 600 м<sup>2</sup>.

2) Максимальная площадь земельного участка размещения индивидуального жилого дома – 2000 м<sup>2</sup>.

3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка индивидуального жилого дома – 40%, в том числе хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями.

4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

5) Минимальная высота индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне индивидуальной жилой застройки – 5 метров в коньке кровли.

6) Максимальная высота индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне индивидуальной жилой застройки – 10 метров в коньке кровли; хозяйственных построек, в том числе гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши.

7) Минимальные отступы в зонах индивидуальной жилой застройки:

а) отступ линий регулирования (линий застройки) индивидуальных домов до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 5 м;

б) отступ от индивидуальных жилых домов до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее 3 м;

в) отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;

г) отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м.

8) Требования к ограждению земельных участков: максимальная высота ограждений земельных участков – 1,8 метра. Разделение двух соседних участков производится путем установки прозрачного (т. е. решетчатого или сетчатого) забора. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

9) Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала стен должны быть не менее указанных в таблице

10) Допускается группировать и блокировать строения и сооружения на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними строениями и сооружениями групп принимаются в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 9 – Минимальные противопожарные расстояния

Материал стен	Расстояние, м	
Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	15,0	22,5
Древесина	22,5	22,5

Земельные участки с номерами 77-81, 100-139, 152, 153 (в соответствии с основным чертежом планировки территории) частично попадают в охранную зону линии электропередач 35 кВ и 150 кВ. Участки образованы таким образом, что в охранной зоне ЛЭП располагается не более 20% площади земельного участка. В границах таких земельных участков требуется соблюдение режимов ограничения их использования. Ограничения приведены в разделе *Мероприятия по защите системы электроснабжения*

*Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне*

***Чрезвычайные ситуации природного характера***

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций касается мероприятий ЧС мирного времени. По многолетним наблюдениям, на территории города (в том числе и в границах проекта планировки) могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

***Подтопление, переувлажнение***

Для предохранения земельного полотна и территории от переувлажнения грунтовыми и размыва поверхностными водами предусмотрено устройство водоотводных канав трапецевидного сечения (ширина по дну 0,5м, глубина от 0,6м, заложение откосов 1:2) с отводом воды к трубам и устройство водосбросов в пониженные участки рельефа. Канавы укрепить засевом трав.

Так как территории планируемого поселения находится в прибрежной зоне, необходимо предусмотреть мероприятия от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном волны. В данном проекте для предотвращения подтопления территории во время паводка по периметру участка со стороны р. Кузнечиха и р. Юрас предусмотрен водооградительный вал (дамба).

***Сильный ветер, в том числе шквал, смерч***

Штормовые ветры иногда достигают ураганной силы (скорость ветра, включая порывы) - до 15 - 25 м/сек и более, нанося большой ущерб природе и народному хозяйству. Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек.

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо осуществлять:

- проверку систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению населения и организаций о возникновении и развитии ЧС.
- информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.
- вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.

***Сильный снегопад, гололедные явления, сильный мороз***

Из-за увеличения механических нагрузок вследствие снегопада и гололедных отложений происходит нарушение габаритов между проводами и землей, обрывы проводов, падение опор ЛЭП. Основные последствия данных явлений – нарушения работы транспорта с долговременной остановкой движения (в основном автомобильный транспорт), аварии в жилищно-коммунальной сфере. Предотвращения развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют районные дорожно-эксплуатационные службы.

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряженность.

Наибольшее количество природно - техногенных ЧС на коммунальных системах теплового и энергетического жизнеобеспечения происходит в зимние месяцы. Мероприятия по защите систем жизнеобеспечения: осуществление плановопредупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения.

### ***Чрезвычайные ситуации техногенного характера***

ЧС техногенного характера – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.

### ***Гражданская оборона***

Для передачи сигналов гражданской обороны (ГО) а также для оповещения о мероприятиях гражданской обороны предусматривается к использованию все планируемые средства связи:

- электросирены;
- телефонная связь.

### ***Мероприятия по защите системы электроснабжения***

Рабочий проект системы электроснабжения проектируемой территории рекомендуется выполнить с учетом обеспечения устойчивого электроснабжения в условиях мирного и военного времени. Схема электрических сетей энергосистем при необходимости должна предусматривать возможность автоматического деления энергосистемы на сбалансированные независимо работающие части. При проектировании систем электроснабжения следует сохранять в качестве резерва мелкие стационарные электростанции, а также учитывать возможность использования передвижных электростанций и подстанций.

### ***Ограничения использования земельных участков на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства***

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, запрещается дополнительно:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров;

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров.

*Соблюдение режимов ограничения использования земельных участков на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства*

Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, заинтересованные лица обращаются с письменным заявлением к сетевой организации, ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий.

Сетевая организация в течение 2 дней с даты поступления заявления рассматривает его и принимает решение о согласовании (или отказе) осуществления соответствующих действий.

Письменное решение осуществления действий, вручается заявителю, либо направляется ему почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

Лица, получившие решение о согласовании осуществления действий в охранных зонах, обязаны осуществлять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность объектов электросетевого хозяйства.

Письменное решение о согласовании производства взрывных работ в охранных зонах выдается только после представления лицами, производящими эти работы, оформленной в установленном порядке технической документации (проекты, паспорта и т.п.), предусмотренной правилами безопасности при взрывных работах, установленными нормативными правовыми актами.

При обнаружении федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим федеральный государственный энергетический надзор, фактов осуществления в границах охранных зон действий, запрещенных вышеперечисленными пунктами, либо без получения письменного решения о согласовании сетевой организации, уполномоченные должностные лица указанного органа составляют протоколы о соответствующих административных правонарушениях в соответствии с законодательством РФ.

При обнаружении сетевыми организациями и иными лицами фактов осуществления в границах охранных зон действий, запрещенных действий, либо без получения письменного решения о согласовании сетевой организации, указанные лица направляют заявление о наличии таких фактов в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий федеральный государственный энергетический надзор, а также вправе в соответствии с законодательством РФ обратиться в суд или органы исполнительной власти.

### ***Обеспечение пожарной безопасности***

Опасные факторы пожара: открытый огонь, искры, повышенная температура. Противопожарные расстояния между зданиями, расстояние от края проезда до стен здания выдержаны в соответствии с требованиями Приложение 1\*, СНиП 2.07.01-89\*, «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также с учётом основных параметров автолестниц в соответствии с ПБ 188-2000 «Автолестницы пожарные».

Так как предполагаемый тип жилых построек – дома из дерева (V степени огнестойкости), размером 9\*9 м, расстояние от жилого дома на участке до жилого дома на соседнем участке должно составлять не менее 22,5 метров. Противопожарный разрыв между зданиями будет зависеть от применяемых материалов для строительства и отделки зданий.

Проезд пожарной спецтехники предусматривается вдоль зданий по запроектированному проезду и индивидуальным подъездам к участкам. Таким образом, обеспечивается доступ пожарных с автолестниц в каждое здание.

Территория ведения садоводства должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением путем подключения к наружным водопроводным сетям либо путем устройства противопожарных водоемов или резервуаров.

На наружных водопроводных сетях через каждые 100 м следует устанавливать соединительные головки для забора воды пожарными автомобилями.

Расход воды для пожаротушения следует принимать в соответствии с требованиями СП 8.13130.2020.

На основании таблицы 1 СП 8.13130.2020 расход воды на наружное пожаротушение в населенном пункте до 1 тысячи человек принимается: 1 расчетный пожар, расход воды на наружное пожаротушение на 1 пожар – 5 л/с (при застройке зданиями высотой до 2-х этажей включительно независимо от степени огнестойкости). Продолжительность тушения одного пожара принимается по п. 2.24 СНиП 2.04.02-84\* и составляет 3 часа (10800 сек.) Таким образом, минимально необходимый объем пожарного водоема:  $10800 \text{ с} \times 5 \text{ л/с} = 54000 \text{ л} = 54 \text{ м}^3$ . Проектом принято расположение 4-х пожарных водоемов и 1 площадка для забора воды из естественного источника (река).

Пожарные резервуары или искусственные водоемы надлежит размещать из условия обслуживания ими зданий, находящихся в радиусе: при заборе воды насосами пожарных автомобилей - 200 м.

Проектом предусмотрено 4 пожарных резервуара, вместимостью 60 м<sup>3</sup> с размещением из условия обслуживания индивидуальных жилых домов, находящихся в радиусе при заборе воды – 200 м.

К естественному водоему (река) устроен подъезд с площадкой с твердым покрытием размером не менее 12 x 12 метров для установки пожарных автомобилей и забора воды в любое время года.

#### *Перечень мероприятий по охране окружающей среды*

Для улучшения состояния окружающей среды предлагаются следующие мероприятия:

- оптимизация функционального зонирования и планировочной структуры территории для обеспечения рационального природопользования;
- соблюдение регламентов зон с особыми условиями использования территорий,
- обеспечение необходимых разрывов между нормируемыми объектами и источниками загрязнения окружающей среды, расположенных за пределами площадки проектирования;
- проведение мероприятий по уменьшению влияния на среду проживания людей (установка современных систем очистки газов от пыли и загрязняющих веществ, замена оборудования, установка шумозащитных экранов, полив территории и увлажнение воздуха для уменьшения количества пыли в местах перегрузки пылящих веществ и др.);
- благоустройство и организация озелененных территорий специального (защитного) назначения в санитарно-защитных зонах промышленных объектов, вдоль улично-дорожной сети;
- установка современных трансформаторов, оборудованных звукопоглощающими кожухами;
- осуществление регулярного вывоза отходов и снега;
- оборудование площадок и установка контейнеров на территории стоянок;
- развитие и благоустройство системы озелененных территорий.

Согласовано:  
Начальник отдела контроля  
за соблюдением органами местного  
самоуправления законодательства  
о градостроительной деятельности  
и реализации архитектурной  
и градостроительной политики  
управления архитектуры  
и градостроительства министерства  
строительства и архитектуры  
Архангельской области



Е. Плакидина

Утверждаю:  
Глава муниципального образования  
«Приморский муниципальный район»



В.А. Рудкина

### ЗАДАНИЕ

на разработку проекта планировки земельного участка с кадастровым номером  
29:16:064501:448 для комплексного освоения территории в целях жилищного  
строительства в пос. Талаги муниципального образования «Талажское»  
Приморского муниципального района Архангельской области

#### 1. Вид градостроительной документации

Документация по планировке территории – проект планировки, проект  
межевания и градостроительные планы земельного участка

#### 2. Заказчик

Союз «Содействие строительству «Радово», адрес: г. Архангельск, ул. Попова, д.  
18, пом.28-Н ИНН/КПП 7725114488/775001001, ОГРН 1027700342890

#### 3. Разработчик градостроительной документации

Не определен

#### 4. Основание для разработки градостроительной документации

Постановление администрации муниципального образования «Приморский  
муниципальный район» № 588р от 07 марта 2017 года «О разработке документации по  
планировке территории земельного участка с кадастровым номером 29:16:064501:448 под  
комплексное жилищное строительство в пос. Талаги муниципального образования  
«Талажское».

Договор аренды земельного участка от 17.08.2016, зарегистрирован в Росреестре от  
31.08.2016, кадастровый номер земельного участка 29:16:064501:448.

#### 5. Объект градостроительного планирования или застройки территории, его основные характеристики

Земельный участок площадью 51,1000 га предоставлен в аренду Союзу  
«Содействие строительства «Радово» сроком на 10 (десять) лет.

Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для  
комплексного жилищного строительства. Территория свободная от застройки.

Ситуационная схема прилагается.

#### 6. Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки (если они предусматриваются) градостроительной документации, последовательность и сроки выполнения работы

Проект планировки земельного участка площадью 51,1000 га разработать в  
соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, иных нормативных

правовых актов Российской Федерации и Архангельской области, нормативно-технических документов и специальных нормативов и правил, государственных стандартов в сфере градостроительства, нормативных правовых актов МО «Приморский муниципальный район» и муниципального образования «Талажское».

Проект планировки разработать в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденной решением Коллегии Госстроя РФ от 14.02.2001г. № 1.

Проект планировки территории земельного участка (далее – проект планировки) подготовить в составе:

- 1) основной части (подлежит утверждению);
- 2) материалов по обоснованию основной части проекта планировки.

6.1. Основная часть проекта планировки должна включать в себя:

1) материалы в графической форме (чертеж планировки планируемой территории земельного участка), которые должны быть представлены чертежом (чертежами) планировки указанной территории (основной чертеж) в М 1:1000.

На чертеже (чертежах) проекта планировки отобразить:

- а) красные линии;
- б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

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.

Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (при наличии) в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения 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.

6.2. Материалы по обоснованию проекта планировки в графической форме должны содержать:

– карту (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры в М 1:5000;

На данной схеме отражается местоположение земельного участка в планировочной структуре муниципального образования «Галажское»;

– результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий;

– обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

– схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети в М 1:1000;

На схеме организации улично-дорожной сети и движения транспорта на соответствующей территории показать: организацию движения транспорта; остановочные пункты общественного транспорта (при наличии таковых); основные пути пешеходного движения; сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств.

В составе схемы организации улично-дорожной сети и движения транспорта на соответствующей территории должны быть выполнены чертежи поперечных профилей дорог, улиц, проездов.

– схему границ зон с особыми условиями использования территории в М 1:1000;

На схеме зон с особыми условиями использования территории отобразить: границы водоохранных и санитарно-защитных зон; границы охранных зон и зон охраняемых объектов; границы зон охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; границы охранных зон и зон охраняемых объектов; границы земель существующих (при наличии) и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения; границы иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

– схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории в М 1:1000;

На схеме вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории показать: вертикальную планировку территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны); планируемые мероприятия по инженерной подготовке территории (организация отвода поверхностных и понижения уровня грунтовых вод), сооружения инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

– схему, отображающую 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 в М 1:1000;

– схему архитектурно-планировочных решений в М 1:1000;

На схеме архитектурно-планировочной организации территории показать: проектируемые садовые дома, объекты коммунально-бытового обслуживания садоводов, территории отдыха, спорта и другого назначения, улицы, проезды и пешеходные проходы, зеленые насаждения и природный ландшафт; территории, относящиеся к различным этапам освоения (строительства, благоустройства и т.д.).

– схему размещения инженерных сетей и сооружений в М 1:1000;

На схеме размещения инженерных сетей и сооружений показать: проектируемые трассы инженерных сетей и сооружений, а также показать направление к точкам

подключения коммуникаций к магистральным сетям и сооружениям.

– схему расположения инженерных сетей в поперечном профиле М 1:50.

По согласованию с заказчиком перечень графических материалов, их содержание могут быть дополнены, масштабы уточнены.

Материалы по обоснованию проекта планировки в текстовой форме должны быть представлены в виде пояснительной записки, которая должна содержать описание и обоснование положений, касающихся:

– обоснования соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

– определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

– очередности планируемого развития территории;

– перечня мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

– перечня мероприятий по охране окружающей среды.

6.3. Работы по подготовке проекта планировки выполнить с определением этапов реализации застройки.

6.4. В составе документации по планировке территории подготовить проект межевания.

6.5. Проект межевания территории подготовить в составе:

1) основной части (подлежит утверждению);

2) материалов по обоснованию проекта межевания территории.

Основная часть проекта межевания территории должна содержать:

1) текстовую часть;

2) чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории;

На чертежах межевания территории необходимо отобразить:

1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

На материалах по обоснованию проекта межевания необходимо отобразить:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий.

Градостроительные планы образуемых земельных участков выполнить в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, утвержденной приказом Министра России от 06.06.2016 № 400/пр. Масштаб чертежей градостроительных планов образуемых земельных участков определить с учетом обеспечения наглядности отображаемой информации (М 1:1000 или 1:500).

6.6. Подготовка XML-документа, содержащего сведения о зоне(-ах) с особыми условиями использования территории планируемого к размещению линейного объекта осуществляется в соответствии с требованиями Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 1 августа 2014 г. № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».

6.7. Требования к качеству выполнения работ – соблюдение требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Архангельской области и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Архангельской области и муниципального образования «Талажское» в сфере строительства и градостроительства, настоящего Задания.

Проект выполнить в 3 экземплярах в составе текстовых и графических материалов в установленных заданием масштабах в традиционном бумажном исполнении и электронном виде в формате PDF или JPEG. Проект представить в сброшюрованном виде формата А3 в 3-х экземплярах. Текстовая часть проекта, пояснительная записка должна быть представлена в виде сброшюрованных книг в традиционном представлении формата А4 и на электронном носителе.

## **7. Основные требования к градостроительным решениям**

Проектом определить:

- оптимальное развитие территории, инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, при этом особое внимание уделить вопросам:
- организации мест расположения контейнерных площадок (площадок для мусоросборников);
- оптимальной планировочной организации территории;
- инженерной подготовке, озеленению и благоустройству территории;
- наличию технико-экономических показателей.

Обосновать предложения по планировке территории, очередность их реализации.

Улично-дорожную сеть запроектировать с гравийным покрытием, предусмотреть устройство тротуаров. Ширину улиц в красных линиях принять не менее 15 метров. На концах тупиковых проездов предусмотреть разворотные площадки.

Предусмотреть застройку территории жилыми домами с приусадебными участками. Дать предложения по типам жилых домов, по предельным размерам приусадебных земельных участков для строительства, по формированию системы зеленых насаждений общего пользования. Трассировку сетей согласовать с отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район».

Решить вопросы пожаротушения, инженерной подготовки и водоотведения на планируемой территории, предусмотреть открытые водоотводные сооружения в виде кюветов трапецидального сечения и лотки (ширина по дну – 0.5 м, глубина 0.6-1.0 м, заложение откосов 1:2). Предусмотреть обустройство планируемой территории объектами инженерной инфраструктуры (тепло-, водо-, электроснабжения и водоотведения). При планировании размещения пожарных водоемов предусмотреть к ним подъезды и обеспечить нормативное расстояние от водоразборных устройств пожарных водоемов до зданий. Предусмотреть благоустройство территории, включая размещение площадок для отдыха, игр детей, занятий физкультурой. В соответствии с нормативными расчетами

определить положение и необходимую вместимость стоянок для автомобилей.

Проработать вопрос организации хранения и вывоза ТКО. Предусмотреть устройство контейнерных площадок с достаточным количеством контейнеров для разных видов отходов для внедрения селективного сбора отходов, с учетом нормируемого расстояния до границ участков жилых домов, площадок для отдыха.

При разработке проекта планировки учесть решения и предложения градостроительной документации по планируемой территории, в том числе:

- Схемы территориального планирования Приморского муниципального района (утверждена Собранием депутатов муниципального образования «Приморский муниципальный район» 25.12.2014 №118);

- Генерального плана и правил землепользования и застройки упраздненного муниципального образования «Талажское» (утверждены муниципальным Советом муниципального образования «Талажское» от 25.12.2014 № 98 и № 99)

Необходимость обеспечения участка застройки учреждениями и предприятиями обслуживания населения (учреждения образования, здравоохранения, торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи, учреждения ЖКХ, гаражи и автостоянки) обосновать расчетами в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

Расчет учреждений и их земельных участков свести в табличную форму. Выполнить расчет территорий, данные расчета свести в таблицу «баланс территорий». В проекте должны быть указаны технико-экономические показатели по объекту проектирования.

#### **8. Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки градостроительной документации**

Содержание и объем необходимой исходной информации определяются разработчиком документации и техническим заказчиком совместно, ее сбор осуществляет разработчик документации.

#### **9. Перечень органов государственной власти Российской Федерации, Архангельской области, иных субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, согласовывающих данный вид градостроительной документации**

- администрация муниципального образования «Талажское»;
- министерство агропромышленного комплекса и торговли Архангельской области

#### **10. Состав и порядок проведения (в случае необходимости) предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий**

Проект планировки и проект межевания необходимо выполнить на топографическом плане инженерных изысканий в масштабе 1:1000 (инженерно-геологические, инженерно-геодезические), выполненных в соответствии требованиями «СП 47.13330.2012. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (в том числе инженерно-топографические планы должны создаваться в результате топографических съемок или составлением по материалам съемок со сроком давности не более 2 лет).

Работы по инженерно-геологическим изысканиям и топографо-геодезическая съемка участка должны быть выполнены организацией, имеющей свидетельство СРО на выполнение данного вида работ.

В соответствии со ст. 9 областного закона Архангельской области от 01.03.2006 № 153-9-03 «Градостроительный кодекс Архангельской области» и п. 4.5 СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» требуется оформить регистрацию (разрешение) на выполнение инженерных изысканий в

управлении архитектуры и градостроительства министерства строительства и архитектуры Архангельской области.

Для актуализации топографической основы могут быть использованы имеющиеся материалы инженерно-геологических изысканий.

Материалы инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий предоставляются Заказчиком.

Возможность организации питьевого водоснабжения из локальных источников определить по результатам инженерно-геологических изысканий.

### **11. Порядок проведения согласования и экспертизы градостроительной документации**

Согласованный в установленном законодательством порядке проект планировки территории направляется главе муниципального образования «Приморский муниципальный район» для утверждения.

### **12. Дополнительные требования для зон с особыми условиями использования территорий**

Проект планировки и проект межевания подготовить в соответствии с требованиями законодательства, в том числе природоохранного, на всех чертежах проекта планировки должны быть обозначены зоны с особыми условиями использования территории:

- шумовая зона аэропорта Архангельск;
- охранный зона воздушных линий электроснабжения высокого напряжения;
- охранный зона 100 метров железной дороги;
- охранный зона железной дороги на Нефтебазу НК – Роснефть-Архангельскнефтепродукт» пос. Талаги (опасные грузы);
- водоохранная зона протоки Кузнечиха реки Северная Двина размером 200 м, прибрежная зона – 50 метров, в т.ч. береговая полоса – 20 метров;
- водоохранная зона размером 100 метров реки Юрос протяженностью 28 км, прибрежная зона – 50 метров, в том числе береговая полоса составляет -20м.

### **13. Иные требования и условия**

Разработанная с использованием компьютерных технологий документация должна отвечать требованиям государственных стандартов и градостроительных норм.

Проектную документацию представить в сброшюрованном виде в 3-х экземплярах и 1 комплект на электронном носителе (формат PDF или JPEG)

Застройщик: \_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы имени и отчества) (подпись)

\_\_\_\_\_  
(дата)

От органов архитектуры и градостроительства: Начальник отдела по архитектуре и градостроительству администрации МО «Приморский муниципальный район»

\_\_\_\_\_  
З.Г. Петухова  
(фамилия, инициалы имени и отчества) (подпись)

17.04.2017  
(дата)

