



**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Спецстройпроект Восток»**

664081, Российская Федерация, Иркутская область,  
город Иркутск, улица Пискунова, дом 160,  
помещение 24.  
ОГРН 1193850012553  
ИНН/КПП: 3811462040/381101001  
Р/с № 40702810800000199554, К/С №  
30101810400000000555 ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»,  
БИК 044525555  
Телефон: 8 (395) 243-53-65; 8(495)414-95-64  
e-mail: [ssp\\_vostok@mail.ru](mailto:ssp_vostok@mail.ru)

**Документация по планировке территории в отношении части  
кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переулка Паламышский  
рп.Урдома Ленского района Архангельской области**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Том 2**

Директор

Л.А. Митенкова

**2022**

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |    |
|--|----|
| 1. Пояснительная записка.....  | 3  |
| 1.1. Введение.....   | 3  |
| 1.2. Географическая характеристика и рельеф территории.....  | 20 |
| 1.3. Климатические характеристики района.....  | 21 |
| 1.4. Температура воздуха.....  | 21 |
| 1.5. Современное использование территории.....   | 22 |
| 1.6. Планировочное решение.....  | 23 |
| 1.7. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....   | 27 |
| 1.8. Границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.....  | 28 |
| 1.9. Положение об очередности планируемого развития территории.....  | 28 |
| 1.10. Зоны с особыми условиями использования территории.....   | 28 |
| 1.11. Перечень мероприятий по охране окружающей среды, включая описание современного и прогнозируемого состояния окружающей среды планируемой территории.....  | 29 |
| 1.12. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, включая перечень мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности..... | 30 |
| 2. Графическая часть   |    |
| 2.1. Чертеж планировки территории (материалы по обоснованию)   |    |

## СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 1. Проект планировки территории. Основная часть

Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.

Прилагаемые документы

Том 3. Проект межевания территории. Основная часть

Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

## **1. Пояснительная записка**

### **1.1. Введение**

Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории:

- Распоряжение Администрации МО «Урдомское» от 18 марта 2021 года №112 «О проведении инженерных изысканий и разработке документации по планировке территории в отношении части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переулка Паламышский рп.Урдома Ленского района Архангельской области»
- Статьи 41-43, 45-46, 55.8 Градостроительного кодекса РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Положение о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 20;
- Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 402;
- Правила предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 1532;
- Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых

- на публичных кадастровых картах, утвержденное постановлением Правительства РФ от 18.04.2016 322;
- СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения», одобренный постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 19.07.2002 89;
  - Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 540; СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14.11.2016 798/пр;
  - СП 42.13330.2011, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
  - виды элементов планировочной структуры, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 738/пр;
  - Требования к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 739/ материалов по обоснованию проекта планировки территории, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 740/пр;
  - Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 742/пр;
  - Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года №123-пп;
  - Схема территориального планирования Архангельской области, утвержденная постановлением Правительства Архангельской области от 25 декабря 2012 года №608-пп;
  - Генеральный план муниципального образования «Урдомское» (в действующей редакции);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Урдомское», утвержденные Постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области об утверждении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования "Урдомское" Ленского муниципального района Архангельской области от 15.07.2020 №64-п
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Урдомское», утвержденные Решение Совета депутатов МО «Урдомское» от 10 ноября 2017 года № 27-А ;
- § Положение о проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории МО «Урдомское», утвержденное решением Совета депутатов МО «Урдомское»
- § Топографической съемкой М1:500, выполненной ООО «Спецстройпроект восток» в 2022 г.
- § Инженерно-геологические изыскания, выполненные ООО «Спецстройпроект восток» в 2021 г.
- § Инженерно - гидрометеорологические изыскания, выполненные ООО «Спецстройпроект восток» в 2021 г.
- § Кадастровый план территорий кадастровых кварталов 29:09:010103

Проектируемая территория находится в центральной части р.п. Урдома в Ленском районе Архангельской области

Границы проектирования: часть кадастрового квартала 29:09:010103

Площадь территории в границах проекта составляет 6,5087 га.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Урдомское» Ленского муниципального района Архангельской области на проектируемой территории установлены следующие территориальные зоны:

### Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

| Основные разрешённого использования (код разрешенного использования)   | виды вида  | Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)   | Вспомогательные виды использования (код вида разрешенного использования) |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)</li> <li>- Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)</li> <li>- Блокированная жилая застройка (2.3)</li> <li>- Коммунальное обслуживание (3.1)</li> <li>- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)</li> <li>- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)</li> <li>- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)</li> <li>- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)</li> <li>- Обслуживание жилой застройки (2.7)</li> <li>- Социальное обслуживание (3.2)</li> <li>- Бытовое обслуживание (3.3)</li> <li>- Религиозное использование (3.7)</li> <li>- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)</li> <li>- Рынки (4.3)</li> <li>- Магазины (4.4)</li> <li>- Общественное питание (4.6)</li> <li>- Гостиничное обслуживание (4.7)</li> <li>- Спорт (5.1)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Обслуживание автотранспорта (4.9)</li> <li>- Отдых (рекреация) (5.0)</li> <li>- Гидротехнические сооружения (11.3)</li> </ul> |  |

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

3.1. Минимальная площадь земельного участка для:

- а) для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства – 500 кв. м;
- б) размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 500 кв. м на каждую блок-секцию.
- в) размещения блокированного жилого дома (без площади застройки) – 100 кв. м;
- г) объектов торговли торговой площадью 50 кв. м – 800 кв. м;

Данные размеры земельного участка установлены с учетом

размещения на нем гостевой стоянки посетителей, хозяйственной зоны, зоны подхода посетителей от улиц и дорог населенного пункта.

д) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению бытовых услуг на 4 раб. места – 400 кв. м.

Данный размер земельного участка установлен с учетом размещения на нем гостевой стоянки посетителей, хозяйственной зоны, зоны подхода посетителей от улиц и дорог населенного пункта.

е) для иных объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению в данной территориальной зоне – не устанавливается.

3.2. Максимальная площадь земельного участка:

а) для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства – 2500 кв. м;

б) размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 1000 кв. м на каждую блок-секцию;

в) для иных объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению в данной территориальной зоне – не устанавливается.

3.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства – 30%;

Для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки – не устанавливается

3.4. Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

3.5. Максимальная площадь объектов розничной торговли – до 50 кв. м торговой площади.

3.6. Максимальная этажность индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – 3 надземных этажа.

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

3.8. Максимальная высота:

а) индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне малоэтажной жилой застройки – 15 метров в коньке кровли;

б) хозяйственных построек, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши.

3.9. Размещение хозяйственных построек, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производиться вне зон видимости с территорий публичных пространств.

3.10. Предельные параметры помещений общественного назначения, в составе помещений индивидуального жилого дома: общая площадь помещений – до 50 кв. м;

3.11. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений,

за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

а) отступ линий регулирования (линий застройки) индивидуальных домов до красных линий улиц и дорог – 4-6 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 домов до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с главой 15 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности».

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

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

д) отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 4 м;

е) отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 1 м;

ж) отступ от кустарника до границы соседнего приквартирного участка – 1 м;

з) минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;

и) минимальные отступы от иных границ земельных участков иных объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению в данной территориальной зоне – не устанавливаются.

3.12. Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га, в том числе:

содержание и разведение домашней птицы и кроликов до 20 голов, а также мелкого рогатого скота (овец и коз) до 10 голов;

содержание и выращивание крупного рогатого скота (2-3 головы);

содержание и выращивание свиноматок (1-2 головы).

3.13. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.

3.14. В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа

маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.

На земельном участке индивидуального жилого дома или для ведения личного подсобного хозяйства допускается размещение одного жилого дома.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне с кодовым обозначением (Ж-1) и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 41-50 настоящих Правил.

***Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)***

| <b>Основные разрешённого использования (код разрешенного использования)</b> | <b>виды вида</b> | <b>Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)</b> | <b>Вспомогательные виды использования (код вида разрешенного использования)</b> |
|---|------------------|---|---|
| - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)                       |                  | - Индивидуальное жилищное строительство (2.1)                                       | - Обслуживание автотранспорта (4.9)   |
| - Блокированная жилая застройка (2.3)                                       |                  | - Социальное обслуживание (3.2)   | - Отдых (рекреация) (5.0)   |
| - Коммунальное обслуживание (3.1)   |                  | - Бытовое обслуживание (3.3)  | - Гидротехнические сооружения (11.3)  |
| - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)                          |                  | - Религиозное использование (3.7)   |   |
| - Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)                             |                  | - Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)                                   |   |
| - Медицинские организации особого назначения (3.4.3)                        |                  | - Рынки (4.3)   |   |
| - Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)                 |                  | - Магазины (4.4)  |   |
| - Обеспечение внутреннего   |                  | - Общественное питание (4.6)  |   |
|   |                  | - Гостиничное обслуживание (4.7)  |   |
|   |                  | - Спорт (5.1)   |   |
|   |                  | - Ведение огородничества (13.1)   |   |

|  |  |  |
|--|--|--|
| правопорядка (8.3)<br>- Земельные участки<br>(территории) общего<br>пользования (12.0) |  |  |
|--|--|--|

3. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

3.1. Минимальные размеры земельных участков:

а) объектов общественного питания на 50 посадочных мест – 125 кв. м. Данный размер земельного участка установлен с учетом размещения на нем гостевой стоянки посетителей, хозяйственной зоны, зоны подхода посетителей от улиц и дорог населенного пункта.

б) объектов розничной торговли:

торговой площадью 100 кв. м – 800 кв. м;

торговой площадью 250 кв. м – 2000 кв.м;

торговой площадью 300 кв.м – 2100 кв. м;

торговой площадью 400 кв.м – 2800 кв. м.

Данные размеры земельного участка установлены с учетом размещения на нем гостевой стоянки посетителей, хозяйственной зоны, зоны подхода посетителей от улиц и дорог населенного пункта.

в) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах, на 1 койку при вместимости:

50 коек – 300 кв.м;

150 коек – 200 кв.м;

от 300 до 400 коек – 150 кв.м;

от 500 до 600 коек – 100 кв.м;

800 коек – 80 кв.м;

1000 коек – 60 кв.м.

В условиях стесненной городской застройки, а также стационарах, не имеющих в своем составе палатных отделений восстановительного лечения и ухода, допускается уменьшение площади земельного участка в пределах 10 – 15% от нормируемой. Размеры земельных участков больниц могут быть уменьшены на 25 %.

Размеры определены с учетом размещения на территории заведения всех основных и вспомогательных помещений, соответствующих специализации объекта, озеленения, площадок для различных нужд.

г) для иных объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению в данной территориальной зоне – не устанавливаются.

3.2. Максимальные размеры земельных участков – не устанавливаются.

3.3. Минимальные отступы от границ земельных участков:

а) красных линий до линий регулирования застройки (до линий

застройки) – 4 м;

б) от иных границ земельных участков – 1 м.

3.4. Максимальная этажность объектов здравоохранения – не устанавливается, иных зданий – 3 надземных этажа.

3.5. Максимальная высота объектов здравоохранения – не устанавливается, иных зданий – 20 метров в коньке кровли.

3.6. Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:

а) объектов общественного питания – из расчёта до 50 посадочных мест;

б) объектов розничной торговли – до 150 кв. м торговой площади.

3.7. Максимальная площадь объектов розничной торговли – до 150 кв. м торговой площади.

3.8. Минимальный процент озелененной территории жилого квартала (микрорайона) – 30%; в границах земельного участка для объектов здравоохранения – 15%.

3.9. Коэффициент плотности застройки – 0,4.

3.10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, в том числе с хозяйственными постройками:

а) индивидуальных жилых домов – 20%;

б) жилых домов блокированной застройки – 30%;

в) многоквартирных жилых домов – 40%;

г) объектов здравоохранения – 80%;

д) иных объектов капитального строительства – 20%.

3.11. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 18 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно. Требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» на территории многоквартирной застройки согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»:

а) Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений;

б) При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для

деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа;

в) По внутридворовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта;

г) Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий;

д) На земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию. Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей, должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов;

е) На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигателя;

ж) На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций.

3.12. На территории жилой застройки должно быть предусмотрено размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее:

| <b>Площадки</b>   | <b>Удельные размеры площадок, кв.м на чел</b> | <b>Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий, м</b> |
|---|---|--|
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста   | 0,7   | 12   |
| Для отдыха взрослого населения                            | 0,1   | 10   |
| Для занятий физкультурой                                  | 2,0   | 10-40  |
| Для хозяйственных целей и выгула собак                    | 0,3   | 20 (для хозяйственных целей)<br>40 (для выгула собак)                |
| <i>Примечания:</i>  |   |  |
| <i>1. Расстояния от площадок для занятий физкультурой</i> |   |  |

*устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.*

*2. Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.*

3.13. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.

3.14. Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах - 10 м.

3.15. В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне с кодовым обозначением (Ж-2) и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 41-50 настоящих Правил.

#### **Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-3).**

| Основные виды разрешённого использования<br>(код вида разрешенного использования)  | Условно разрешённые виды использования<br>(код вида разрешенного использования)   | Вспомогательные виды использования<br>(код вида разрешенного использования) |
|--|---|---|
| - Среднеэтажная жилая застройка (2.5)<br>- Коммунальное обслуживание (3.1)<br>- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).<br>- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)<br>- Спорт (5.1) | - Автомобильный транспорт (7.2)   |

3. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства.

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

3.1.1. минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.

3.1.2. максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.

3.1.3. минимальная ширина земельного участка по уличному фронту при новом строительстве – не подлежит установлению.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

3.2.1. минимальный отступ от красной линии улиц до:

- многоэтажных и среднеэтажных жилых домов – 6 м;
- иных объектов капитального строительства – 6 м.

3.2.2. минимальный отступ от красной линии проездов до:

- многоэтажных и среднеэтажных жилых домов – 6 м;
- иных объектов капитального строительства – 6 м.

3.2.3. минимальные отступы от иных границ земельных участков при условии расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011 – 3 м.

3.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.3.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции:

- для среднеэтажных жилых домов - до 8 этажей;
- для многоэтажных жилых домов, детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ – не установлено;
- иных объектов капитального строительства – до 1 этажа.

3.3.2. предельная высота зданий, строений, сооружений при новом строительстве или реконструкции – не подлежит установлению.

3.4. Максимальный процент застройки для основных и условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – 40%.

3.5. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.

3.6. Предельное количество машино-мест, размещаемых в границах земельного участка:

3.6.1. предельное количество машино-мест, размещаемых в границах земельного участка:

- среднеэтажных жилых домов – не менее 1 на 2 квартиры;
- иных объектов капитального строительства – не менее 1 на 50 кв.м общей площади объекта.

3.7. Требования к ограждению земельных участков:

3.8. Предельная площадь:

3.8.1. Предельная площадь зданий общественного и жилого назначения при новом строительстве или реконструкции – не подлежит установлению.

3.8.2. Предельная площадь нестационарных объектов торговли – не более 50 кв.м.

3.9. Предельные параметры к размещению хозяйственных построек, зеленых насаждений:

3.9.1. Не допускается размещение хозяйственных построек на земельных участках.

3.9.2. Предельные параметры к размещению зеленых насаждений:

1) отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 4 м;

2) отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 2 м;

3) отступ от кустарника до границы соседнего приквартирного участка – 1 м.

3.10. Предельные параметры к размещению многоквартирных жилых домов

3.10.1. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2 – 3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

3.10.2. Требования СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» на территории среднеэтажных жилых домов:

а) Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха,

игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

б) При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев

с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

в) По внутриведоровым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта.

г) Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий.

д) На земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию. Места для размещения стоянок легковых автомобилей должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов.

На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигателя.

е) На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви,

а также автостоянок, за исключением автостоянок легковых автомобилей жителей многоквартирных домов.

3.11. Для иных объектов капитального строительства предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков, в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений и сооружений, максимальный процент застройки для данной территориальной зоны не устанавливаются.

3.12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне с кодовым обозначением (Ж-3) и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 41-50 настоящих Правил.

### ***Зона инженерной (коммунальной) инфраструктуры (И)***

1. Зоны инженерной (коммунальной) инфраструктуры (И) определяются для размещения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе сооружений и линейных объектов.

2. Виды разрешенного использования:

| Основные виды разрешённого использования<br>(код вида разрешенного использования)  | Условно разрешённые виды использования<br>(код вида разрешенного использования) | Вспомогательные виды использования<br>(код вида разрешенного использования)  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание (3.1)</li> <li>- Объекты гаражного назначения (2.7.1)</li> <li>- Обслуживания автотранспорта (4.9)</li> <li>- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)</li> <li>- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</li> </ul> | <p style="text-align: center;">Не установлены</p>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание (3.1)</li> <li>- Обслуживание автотранспорта (4.9)</li> <li>- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</li> </ul> |

3. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не устанавливаются.

3.2. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка - 4 м. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от боковой границы участка и от задней границы участка – 1 м.

3.3. Процент застройки территории - не более 60%.

3.4. Высота зданий, строений сооружений зон производственного использования не устанавливается.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне с кодовым обозначением (И) и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 41-50 настоящих Правил.

### ***Зона рекреационного назначения (Р)***

Согласно действующим правилам землепользования и застройки МО «Урдомское» в границах проектирования отсутствует Зона рекреационного назначения. Территория планируемая для размещения парка, расположена в зоне Ж-1. В целях включения данной территории в функциональную и градостроительную зону рекреации необходимо внести изменения в Генплан и ПЗЗ

1. Зона рекреационного назначения (Р) определяется для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

В состав зон рекреационного назначения входят территории зеленых насаждений общего пользования. В состав рекреационных зон могут включаться территории муниципального образования, занятые лесами, скверами, парками, садами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В рекреационных зонах не допускается размещение производственных и складских объектов, дачное строительство, размещение жилых и коммунальных объектов, не связанных с объектами, расположенными в указанной зоне.

#### 2. Виды разрешенного использования:

| Основные виды разрешённого использования<br>(код вида разрешенного использования)  | Условно разрешённые виды использования<br>(код вида разрешенного использования) | Вспомогательные виды использования<br>(код вида разрешенного использования) |
|--|---|---|
| - Спорт (5.1)<br>- Природно-познавательный туризм (5.2)<br>- Деятельность по особой охране и изучению природы (9.0)<br>- Охрана природных территорий (9.1)<br>- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не установлены  | Не установлены  |

3. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны, минимальные отступы от границ земельных участков, в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений для данной зоны не устанавливаются.

3.2. Процент застройки территории – не устанавливается

3.3. Предельная высота зданий, строений сооружений не устанавливается.

3.4. Предельное количество этажей – не более 3.

3.5. На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих производственных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне с кодовым обозначением (Р) и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 41-50 настоящих Правил.

### **Общественно-деловая зона (О)**

Согласно действующим правилам землепользования и застройки МО «Урдомское» в границах проектирования под земельным участком с кадастровым номером 29:09:010103:388 с видом разрешенного использования «для строительства общежития гостиничного типа с встроенными торгово-офисными помещениями» сформирована Общественно-деловая зона (О).

В связи с планируемой постройкой на данном земельном участке среднеэтажного многоквартирного жилого дома необходимо внести изменения в Генплан и ПЗЗ по изменению Общественно-деловой зоны (О) на Зону застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-3).

## 1.2. Географическая характеристика и рельеф территории

Географическая широта: 61.759209°

Географическая долгота: 48.554169°

Высота над уровнем моря, метров: 100

Урдома — рабочий посёлок в Ленском районе Архангельской области на левом берегу Вычегды. Административный центр Урдомского городского поселения. Крупная грузовая железнодорожная станция Сольвычегодского отделения Северной железной дороги на линии «Котлас — Воркута». Урдома расположена среди живописных хвойных лесов на левом берегу Вычегды в юго-восточной части Архангельской области в 30 км от границы с Республикой Коми, в месте впадения реки Нянды в реку Верхняя Лупья. Площадь территории посёлка составляет 9,9 кв.км.

Схема расположения территории проектирования:



## 1.3. Климатические характеристики района

Городское поселение «Урдомское» располагается на крайнем юго-востоке Архангельской области. Согласно климатическому районированию, его территория относится к умеренному климатическому поясу (атлантико-

континентальная область умеренного пояса) и входит в Двинско-Мезенскую среднетаежную ландшафтно-климатическую провинцию. Климат рассматриваемой территории умеренно-континентальный, формируется в условиях недостаточного количества солнечной радиации и интенсивного западного переноса влажных воздушных масс с Атлантического океана. Характеризуется коротким прохладным летом, продолжительной умеренно холодной многоснежной зимой и неустойчивым режимом погоды в весенний и осенний периоды года. Весенне-летние похолодания и заморозки наблюдаются вплоть до конца июня. Самые ранние осенние заморозки случаются уже в первой декаде сентября.

Ближайшей метеостанции Яренск (55 км к СВ от рп.Урдома), самый холодный месяц -январь с температурой в среднем  $-15,2^{\circ}\text{C}$ , самый теплый месяц - июль ( $+15,7^{\circ}\text{C}$ ). Минимальная зарегистрированная температура воздуха  $-48,2^{\circ}\text{C}$ , максимальная  $+37,5^{\circ}\text{C}$ .

#### **1.4. Температура воздуха**

Самый холодный месяц - январь с температурой в среднем  $-15,2^{\circ}\text{C}$ , самый теплый месяц - июль ( $+15,7^{\circ}\text{C}$ ). Минимальная зарегистрированная температура воздуха  $-48,2^{\circ}\text{C}$ , максимальная  $+37,5^{\circ}\text{C}$ .

Зима (конец октября - начало апреля) умеренно холодная. Период отрицательных температур наступает в октябре и продолжается до апреля. Преобладает пасмурная погода с сильными ветрами и метелями (до 7 дней с метелью в месяц). Средняя зимняя температура - минус  $10-18^{\circ}\text{C}$ , возможны морозы до минус  $40^{\circ}\text{C}$  и ниже. Период со средней суточной температурой ниже  $-15^{\circ}\text{C}$  длится до 20-40 дней. При юго-западных ветрах бывают оттепели, нередко сопровождающиеся гололедом.

Весна (начало апреля - середина июня) прохладная и преимущественно ясная. Активное разрушение снежного покрова начинается в первых числах апреля и вызывает обильные паводки на реках района. Дневные температуры, как правило, положительные (в мае около  $+10^{\circ}\text{C}$ ), по ночам наблюдаются слабые морозы и заморозки

Лето (середина июня - конец августа) дождливое с преобладанием пасмурной погоды. Продолжительность летнего периода составляет 100-123 дня. Температура воздуха днем – плюс  $10-16^{\circ}\text{C}$ . В конце августа по ночам возможны заморозки. Безморозный период длится 95-105 дней.

Осень (конец августа - конец октября) прохладная, сырая. Дневные температуры воздуха - плюс  $8-15^{\circ}\text{C}$ , по ночам регулярны заморозки, в конце осени морозы до  $-15^{\circ}\text{C}$  бывают и днем.

Первые дни осени обычно приносят сухую и ясную погоду, с середины сентября возможны заморозки и погода принимает пасмурный, дождливый характер. В этот период происходит резкое усиление ветров северных направлений. В каждый из осенних месяцев бывает до 4 дней с туманом.

По строительно-климатическому районированию РФ рассматриваемая территория относится к климатическому подрайону I-B.

Среднемесячные и среднегодовые значения температуры воздуха, 0С

| Характеристика | I     | II    | III  | IV  | V    | VI   | VII  | VIII | IX   | X   | XI   | XII  | Год  |
|----------------|-------|-------|------|-----|------|------|------|------|------|-----|------|------|------|
| Средняя        | -12,7 | -17,0 | -5,0 | 6,4 | 15,4 | 24,6 | 22,4 | 19,6 | 11,5 | 6,2 | -0,6 | -7,8 | 5,25 |

Низкие температуры зимой, часто повторяющиеся поздние весенние и ранние осенние заморозки, большая влажность воздуха, глубокое промерзание почвы зимой, медленное оттаивание весной, обилие пасмурных дней - все это отрицательно сказывается на росте и развитии растительности, а также на ее видовом составе, представленном немногими породами (ель, сосна, береза, осина, ольха, реже лиственница, пихта).

Агроклиматический потенциал района в целом невысок. Продолжительность вегетационного периода со среднесуточной температурой > +5 °С составляет 123 дня, однако и за этот короткий период растительность успевает завершить годовой цикл своего роста и развития благодаря большой продолжительности светового дня, доходящей в июне до 22 часов.

### 1.5. Современное использование территории

Территория проектирования находится в северной части рп. Урдома. Территория частично застроена жилыми домами.

На территории проектирования расположены земельные участки, стоящие на кадастровом учете.

Таблица 7

#### Современный баланс территории

| Земельные участки согласно ГКН |                   |                            |                          |  |
|--------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|--|
| № п/п                          | Кадастровый номер | Уточненная площадь (кв.м.) | Категория земель         | Вид разрешенного использования                 |
| 1                              | 29:09:010103:121  | 2036                       | Земли населенных пунктов | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома  |
| 2                              | 29:09:010103:122  | 2220                       | Земли населенных пунктов | Для строительства многоквартирного жилого дома |

|   |                  |       |                          |  |
|---|------------------|-------|--------------------------|--|
| 3 | 29:09:010103:865 | 4955  | Земли населенных пунктов | среднеэтажная жилая застройка  |
| 4 | 29:09:010103:105 | 2194  | Земли населенных пунктов | Для строительства здания гаражей   |
| 5 | 29:09:010103:882 | 10500 | Земли населенных пунктов | дошкольное, начальное и среднее общее образование  |
| 6 | 29:09:010103:386 | 1750  | Земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства  |
| 7 | 29:09:010103:388 | 4000  | Земли населенных пунктов | для строительства общежития гостиничного типа с встроенными торгово-офисными помещениями |

### **Общественный транспорт**

На территории проектирования отсутствуют остановочные пункты и пути общественного транспорта.

### **1.6. Планировочное решение**

Проект планировки выполнен с целью

- 1) выделение элемента планировочной структуры;
- 2) установление границ территорий общего пользования;
- 3) установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- 4) определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков;
- 5) обеспечение публичности и открытости градостроительных решений;

б) подготовка документов в формате XML, содержащих сведения об устанавливаемых документацией по планировке территории красных линиях и описание местоположения границ образованных проектом межевания территории земельных участков, подлежащих передаче в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее-орган регистрации прав);

7) создание информационного ресурса в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности в виде базы пространственных и иных данных об объектах

градостроительной деятельности с целью обеспечения автоматизации процессов при исполнении полномочий в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Урдомское» Ленского муниципального района Архангельской области, на проектируемой территории установлены следующие территориальные зоны:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)
- Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-3)
- Зона инженерной (коммунальной) инфраструктуры (И)
- Общественно-деловая зона (О)

Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная композиция проектируемой территории продиктована особенностями ситуации, к числу которых относятся следующие факторы:

- планировочные ограничения различного характера;
- сложившиеся застройка территории;
- внесение изменений в правила землепользования и застройки.

Предполагается внесение изменений в ПЗЗ, а именно:

- корректировка границ зоны инженерной (коммунальной) инфраструктуры (И);
- корректировка зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- перевод общественно-деловой зоны (О) в зону застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-3);
- проектирование зоны рекреационного назначения (Р).

Планировочные решения проекта планировки территории разработаны в соответствии с техническим заданием заказчика, предложениями, поступившими в ходе выполнения работ, а также в соответствии с техническими, противопожарными и санитарными нормами. Проект включает в себя комплекс решений по организации данной территории.

В основу проектных предложений проекта планировки территории положены следующие принципы:

- четкое функциональное зонирование территории;
- устранение чересполосицы, вкраплений, излома;
- выявление кадастровых ошибок;
- максимальный учет градостроительных и санитарно-экологических нормативов в планировочном решении;
- фактическое землепользование;

-функциональное зонирование территории;

Вся территория в границах проекта находится в одной функциональной зоне. Общие планировочные решения

Основным фактором, определяющим формирование планировочной структуры проектируемой территории, является перераспределение земельных участков, стоящих на кадастровом учете в соответствии с фактическим землепользованием и образование новых земельных участков.

Предлагаемое настоящим проектом планировки образование земельных участков предусматривается с сохранением и развитием сложившейся (существующей) планировочной структуры территории и с использованием свободных от застройки земель.

Таким образом, настоящим проектом планировки территории предусматривается перспективное развитие проектируемой территории.

Согласно регламентирующих документов, красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе границ землепользования.

## **Инфраструктура**

### **Водоснабжение**

Для обеспечения комфортной среды проживания населения в проектируемом микрорайоне предусматривается строительство централизованной системы холодного водоснабжения. Для прокладки водопровода рекомендуются полиэтиленовые трубы по ГОСТ 18599-2001. Диаметры водопроводных сетей уточняются при рабочем проектировании. Противопожарный водопровод планируется выполнить объединенным с хозяйственно-питьевым. На участках водопровода должны быть выполнены пожарные гидранты. Способ выполнения пожарных гидрантов должен учитывать их расположения в северной климатической зоне.

### **Газоснабжение**

Выбор трассы газопровода произведен из условий обеспечения экономичного строительства, надежной и безопасной эксплуатации газопроводов.

Трасса газопровода выбрана:

- кратчайшая, с целью экономичности строительства;
- с учетом действующих норм и правил.

Источником газоснабжения является природный газ.

### Электроснабжение

Предусматривается проектирование сетей электроснабжения и освещения для обеспечения электроэнергией проектируемых домов и освещения территории.

### Теплоснабжение

Предусматривается проектирование сети теплоснабжения для обеспечения теплом проектируемых домов.

### Водоотведение

Предусматривается проектирование сети бытовой канализации для обеспечения водоотведения проектируемых домов.

Режим грунтовых вод рассматриваемой территории в основном определяется климатическими условиями. В году обычно бывает максимум и минимум уровня. Максимум отмечается весной или в начале лета (май, июнь), минимум - к концу зимы (март, апрель). Амплитуда колебаний уровня на плоских междуречьях составляет 1-3 м, вблизи мест разгрузки (у бортов долин и котловин) - до 5-10 м. На большей части территории городского поселения «Урдомское» грунтовые воды залегают на глубине менее 2 м. Этот фактор существенно осложняет инженерно-строительные характеристики грунтов.

Для территории городского поселения «Урдомское» характерно высокое весеннее половодье и дождевые паводки в летне-осенний период. Наиболее высокие подъёмы уровней воды в период весеннего половодья отмечаются на крупной реке Вычегде, по левобережной пойме ко торой проходит западная граница поселения. Дождевые паводки летом обычно одиночные, осенью проходят сериями. Вызываемые ими подъёмы уровня воды значительно ниже весенних.

Продолжительность отдельных паводков летом 1-2 недели, серий паводков в осенний период - до 3-6 недель. Весной в р.Вычегда вода поднимается на 5-7 м над меженным уровнем. Паводковую ситуацию значительно усложняют заторы льда на реке Вычегда во время весеннего половодья. Осенью перед ледоставом на р.Вычегда часто возникают зажоры льда, так же вызывающие значительный подъем уровня воды.

Во время максимального из наблюдаемых подъема уровня весеннего паводка (1974 г.) уровень воды в реке поднимался над меженным на 7,67 м.

Учитывая, что абс. отметка уреза воды в межень в устье р.Верх. Лупья - 50,0 м БС, а в районе д.Суходол - 56 м БС, уровень максимального паводка на участке реки, близком к границе поселения, будет соответствовать абс. отм. 58-64 м БС. В зону затопления попадают следующие населенные пункты городского поселения «Урдомское»: дер.Ошлапье, дер.Заречье, пос.Вандыш, пос.Лупья.

В целях предотвращения затопления территории проектом планировки территории предусматривается система водоотводных канав. Водоотводная канава – это часть открытой дренажной системы, сооружаемая для защиты грунта от избыточной влаги. Ненужная вода по руслу канала выводится за территорию участка в водосборные колодцы или водоемы.

### 1.7. Положение о характеристиках планируемого развития территории

| Ла                                      | Наименование показателей  | Ед.изме-<br>рения | Позиции,<br>подлежащие<br>утверждению | Позиции,<br>не<br>утвержда<br>емые в<br>проекте |
|---|---|-------------------|---------------------------------------|---|
| 1                                       | 2   | 3                 | 4                                     | 5   |
| <b>Элементы планировочной структуры</b> |   |                   |                                       |   |
| 1.                                      | Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, зона размещения объектов инженерной инфраструктуры с целью технологического присоединения объектов капитального строительства | га                | -                                     | 23,4  |
| 2.                                      | Зона планируемого размещения линейных объектов (транспортной и инженерной инфраструктуры)   | га                | -                                     |   |
| <b>Параметры застройки территории</b>   |   |                   |                                       |   |
| 1                                       | Предельная этажность  | Кол.эт            | 8                                     |   |
| 2                                       | Общая площадь застройки   | м2                | 4270                                  |   |

|                             |   |                   |             |             |
|-----------------------------|---|-------------------|-------------|-------------|
| 3                           | Количество зданий:<br>многоквартирные жилые дома<br>гаражи<br>детский сад | ед.<br>ед.<br>ед. | 4<br>2<br>1 |             |
| Транспортная инфраструктура |   |                   |             |             |
| 1.                          | Переулок Паламышский  | м<br>м2           |             | 508<br>4369 |
| 2.                          | Парковочные места   | Ед.               | 61          |             |
| Социальная инфраструктура   |   |                   |             |             |
| 1.                          | Детский сад   | места             |             | 220         |

### **1.8. Границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

Размещение объектов местного, регионального, федерального значения в границах рассматриваемой территории проектом не предусмотрено.

### **1.9. Положение об очередности планируемого развития территории**

Освоение территории предполагается в один этап - образование земельных участков.

### **1.10. Зоны с особыми условиями использования территории**

На территории проектирования представлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранные зоны инженерных сетей;
- санитарно-защитные зоны водопровода;
- Зона санитарной охраны Урдомского месторождения питьевых подземных вод (водозаборы КС-13, КС "Урдомская", КС "Новоурдомская") (3 пояс)

#### Санитарно-защитные зоны

- контроль над соблюдением регламентов использования санитарно-защитных зон и прочих зон;

#### Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

- контроль над соблюдением регламентов использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

Охранная зона инженерных сетей

- контроль над соблюдением регламентов использования охранных зон инженерных

Объекты культурного наследия

На территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия и их защитные зоны.

Границы зон действия публичных сервитутов

Границы зон действия публичных сервитутов устанавливаются по границам охранных зон инженерных сетей.

**1.11. Перечень мероприятий по охране окружающей среды, включая описание современного и прогнозируемого состояния окружающей среды планируемой территории.**

Мероприятия по охране воздушного бассейна

Проектом предусматривается:

- озеленение улиц в границах проектируемой территории
- устройство зеленых насаждений специального назначения (внутриплощадочного озеленения)
- разработка и организация системы экологического мониторинга состояния атмосферного воздуха и вредных выбросов от объектов
- автомобильные дороги в границах территории проектирования выполнены с асфальтобетонным покрытием, что позволило снизить уровень запыленности.

Мероприятия по защите поверхностных и подземных вод от загрязнения и истощения

Проектом предусматривается:

- отведение ливневых стоков.

Мероприятия по организации санитарной очистке территории

Существующие мероприятия полностью соответствуют потребностям населения.

Мероприятия по защите от шума

Мероприятия не планируются.

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и других маломобильных групп населения.

Проектом планировки территории предусмотрены следующие мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и других маломобильных групп:

- вертикальная планировка территории;
- проектная организация дорожного движения, учитывающие нормативные требования к поперечным уклонам движения инвалидов и других маломобильных групп;
- покрытие проезжих и пешеходных частей улиц и дорог.

### **1.12. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, включая перечень мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.**

#### Факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера.

Наибольшую повторяемость из опасных метеорологических явлений имеют: сильные дожди, сильный ветер, сильный снег, сильные метели, гололедные явления.

#### Факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

К числу взрывопожароопасных объектов относятся предприятия и объекты производящие, хранящие или транспортирующие горючие и взрывоопасные вещества: предприятия химической, газовой, нефтеперерабатывающей, целлюлозно-бумажной, пищевой, лакокрасочной промышленности, все виды транспорта, перевозящего взрывопожароопасные вещества, топливозаправочные станции, газо - и нефтепроводы. При перевозке опасных грузов для обеспечения безопасности на автомобильных дорогах определены маршруты перевозок опасных грузов автомобильным транспортом. Ведущими факторами аварийности в ЖКХ является износ и несвоевременный ремонт инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры. Для предотвращения ЧС на взрывопожарных объектах проектом определены общие организационные мероприятия:

- совершенствование службы оповещения работников взрывопожароопасных объектов и населения о создавшейся ЧС и необходимых действиях работников и населения;
- точное выполнение плана графика предупредительных ремонтов и профилактических работ, соблюдение их объемов и правил проведения;
- регулярная проверка соблюдения действующих норм и правил по объектам безопасности;
- регулярное проведение тренировок по отработке действий всего персонала объектов предприятия в случае ЧС.

В близости 1 км от границ проектирования находится существующее пожарное депо по адресу: рп.Урдома, ул.Зелёная, 2.

Риски обрушения зданий отсутствуют в связи с отсутствием в районе сейсмической активности.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переулка Паламышский рп.Урдома Ленского района**  
**Архангельской области**

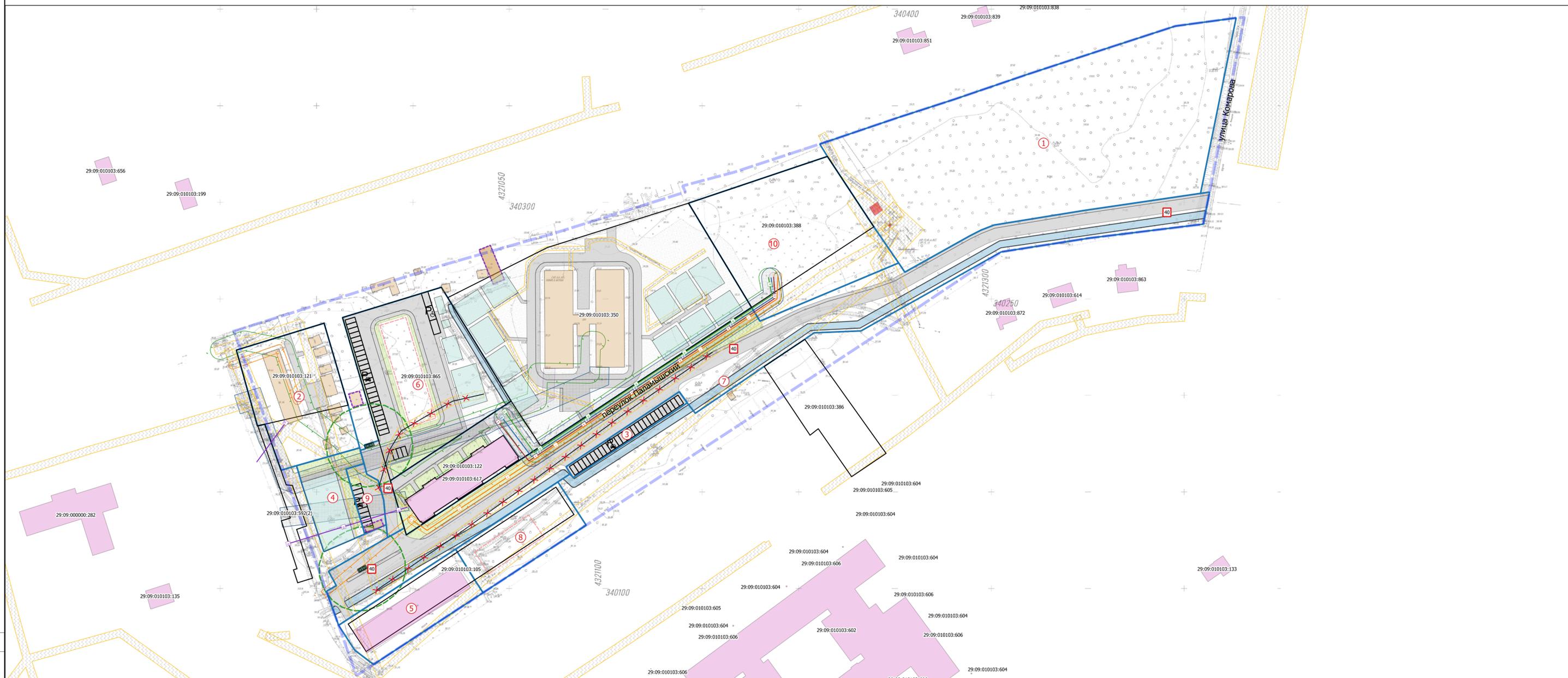
**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

**СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ И СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА НА СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ**

**СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СХЕМА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ ТЕРРИТОРИИ**

**СХЕМА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ**

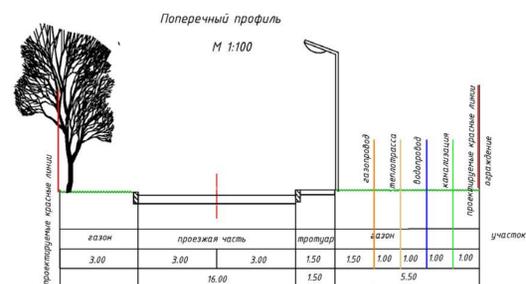
**М 1:1000**



**Условные обозначения:**

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> граница проектирования</li> <li> границы земельных участков объекты сведения о которых внесены в ЕГРН</li> <li> границы проектируемых земельных участков</li> <li><b>Объекты транспорта и улично-дорожной сети</b></li> <li> улицы и проезды с асфальтовым покрытием</li> <li> трагуары и пешеходные дорожки</li> <li> обозначение скоростного режима</li> <li> граница парковочного места</li> <li><b>Объекты общего пользования</b></li> <li> площадки ТБО</li> <li><b>Здания и сооружения</b></li> <li> объекты недвижимости сведения о которых внесены в ЕГРН</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> объекты недвижимости сведения о которых не внесены в ЕГРН</li> <li> строения, сооружения, подлежащие демонтажу</li> <li> планируемое размещение зданий, строений</li> <li> комплектная трансформаторная подстанция</li> <li><b>Зоны</b></li> <li> площадка для отдыха и занятия спортом населения, детская игровая площадка</li> <li> зона озеленения газоном</li> <li> зона изменяемого ландшафта</li> <li><b>Зоны с особыми условиями использования территорий</b></li> <li> охранные зоны ЛЭП</li> <li> охранный зона канализации</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> охранные зоны газопровода</li> <li> охранные зоны теплотрассы</li> <li> проектируемая охранный зона ЛЭП</li> <li> водохранный зона</li> <li> санитарно-защитная зона ТБО</li> <li><b>Проектируемые инженерные сети</b></li> <li> линии электропередачи</li> <li> газовая канализация</li> <li> теплоснабжение</li> <li> газопровод</li> <li> водопровод</li> <li> демонтаж ЛЭП</li> </ul> |
|--|---|---|

Примечание: Территория проектирования полностью расположена в Зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения с кадастровым номером 29:09-6.846

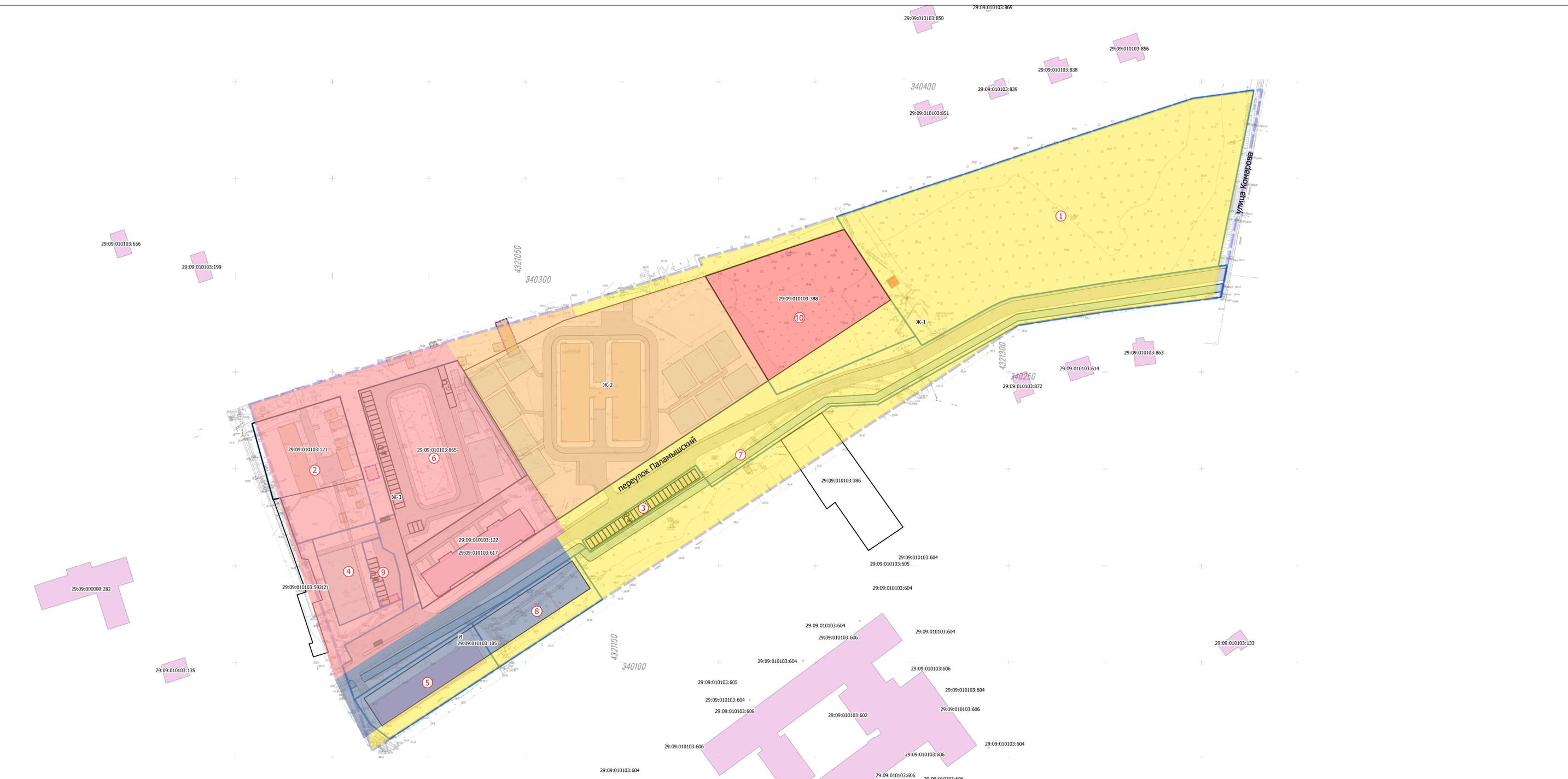


Примечание: Все размеры приведены в метрах.

|   |         |        |         |                               |        |
|---|---------|--------|---------|-------------------------------|--------|
| МК N 0106300009121000131  |         |        |         |                               |        |
| Документация по планировке территории в отношении части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переуллка Паламышский рп.Урдома Ленского района Архангельской области |         |        |         |                               |        |
| Иванов  | Сидоров | Петров | Смирнов | Иванов                        | Иванов |
| Павлов  | Иванов  | Иванов | Иванов  | Иванов                        | Иванов |
| Иванов  | Иванов  | Иванов | Иванов  | Иванов                        | Иванов |
| Чертёж планировки территории (материалы по обоснованию)   |         |        |         | ООО «ИЗДЕЛСТРОЙПРОЕКТ-ВЕСТОК» |        |

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переулка**  
**Паламышский рп.Урдома Ленского района Архангельской области**

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**  
**(Существующее функциональное зонирование территории)**  
**М 1:1000**

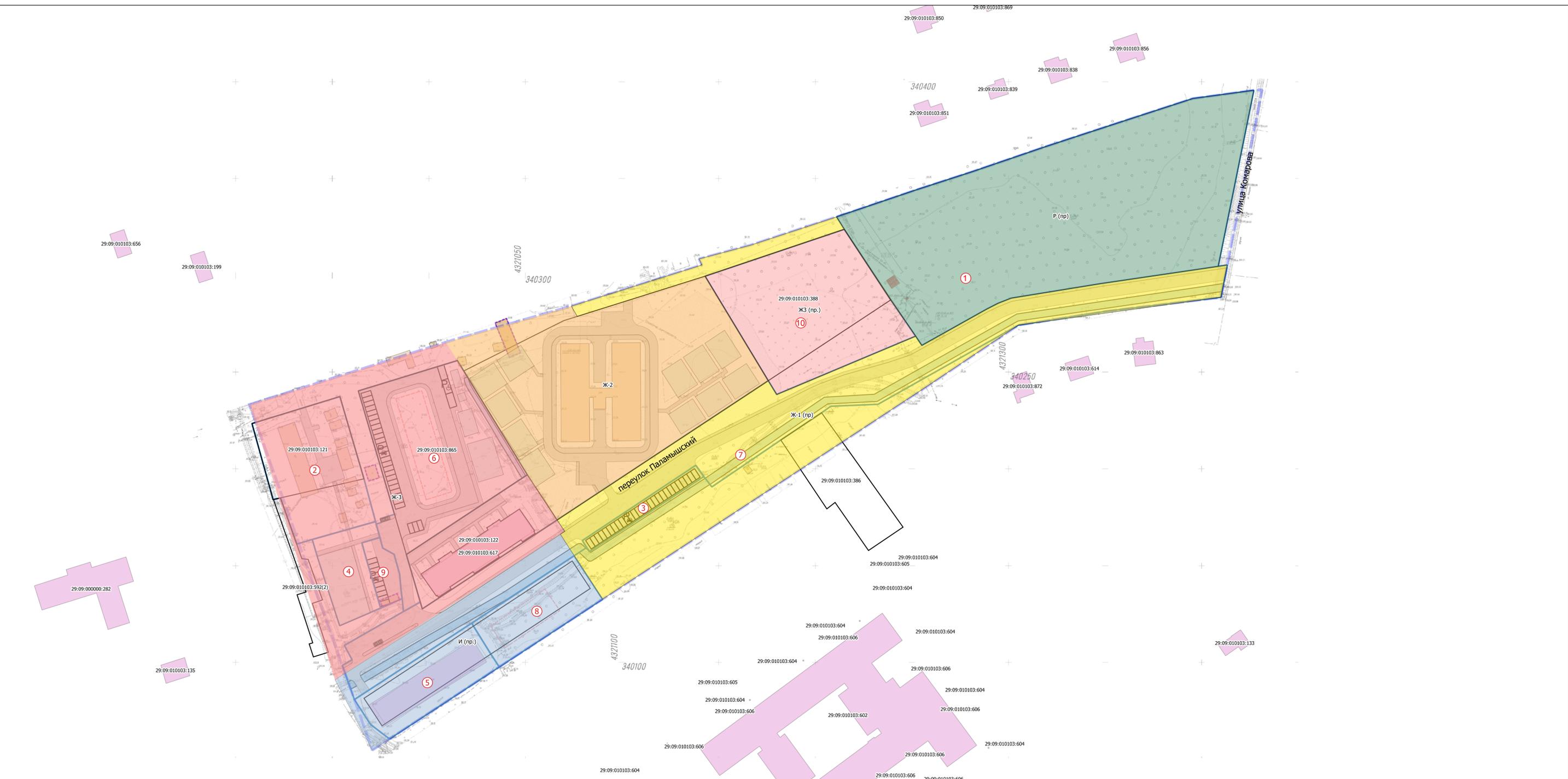


- Условные обозначения:**
- граница проектирования
  - границы земельных участков объекты сведения о которых внесены в ЕГРН
  - границы проектируемых земельные участки
  - Объекты транспорта и улично-дорожной сети**
  - улицы и проезды с асфальтовым покрытием
  - тротуары и пешеходные дорожки
  - граница парковочного места
  - Объекты общего пользования**
  - площадки ТБО
  - Здания и сооружения**
  - объекты недвижимости сведения о которых внесены в ЕГРН
  - объекты недвижимости сведения о которых не внесены в ЕГРН
  - строения, сооружения, подлежащие демонтажу
  - планируемое размещение зданий, строений
  - комплектная трансформаторная подстанция
  - труба для стока воды в канаве
  - Зоны**
  - площадка для отдыха и занятия спортом населения, детская игровая площадка
  - зона озеленения газонами
  - зона изменяемого ландшафта
  - Функциональные зоны**
  - Зона застройки среднетажными многоквартирными жилыми домами (Ж-3)
  - Зона инженерной (коммунальной) инфраструктуры (И)
  - Зона застройки малотажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)
  - Общественно-деловая зона (О)
  - Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

|   |         |         |        |                         |        |
|---|---------|---------|--------|-------------------------|--------|
| МК N 0106300009121000131  |         |         |        |                         |        |
| Документация по планировке территории в отношении части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переуллка Паламышский рп.Урдома Ленского района Архангельской области |         |         |        |                         |        |
| Исполнители:  | Савин   | Давыдов | Иванов | Степанов                | Петров |
| Разработчик:  | Савин   | Давыдов | Иванов | Степанов                | Петров |
| Проверен:   | Савин   | Давыдов | Иванов | Степанов                | Петров |
| Т.Конта:  | Иванова |         |        |                         |        |
| Исполнитель:  |         |         |        |                         |        |
| Чертёж планировки территории (материалы по обоснованию)   |         |         |        | ООО «СТРОЙПРОЕКТ ВСТОК» |        |

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переулка**  
**Паламышский рп.Урдома Ленского района Архангельской области**

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**  
**(планируемое функциональное зонирование территории)**  
**М 1:1000**



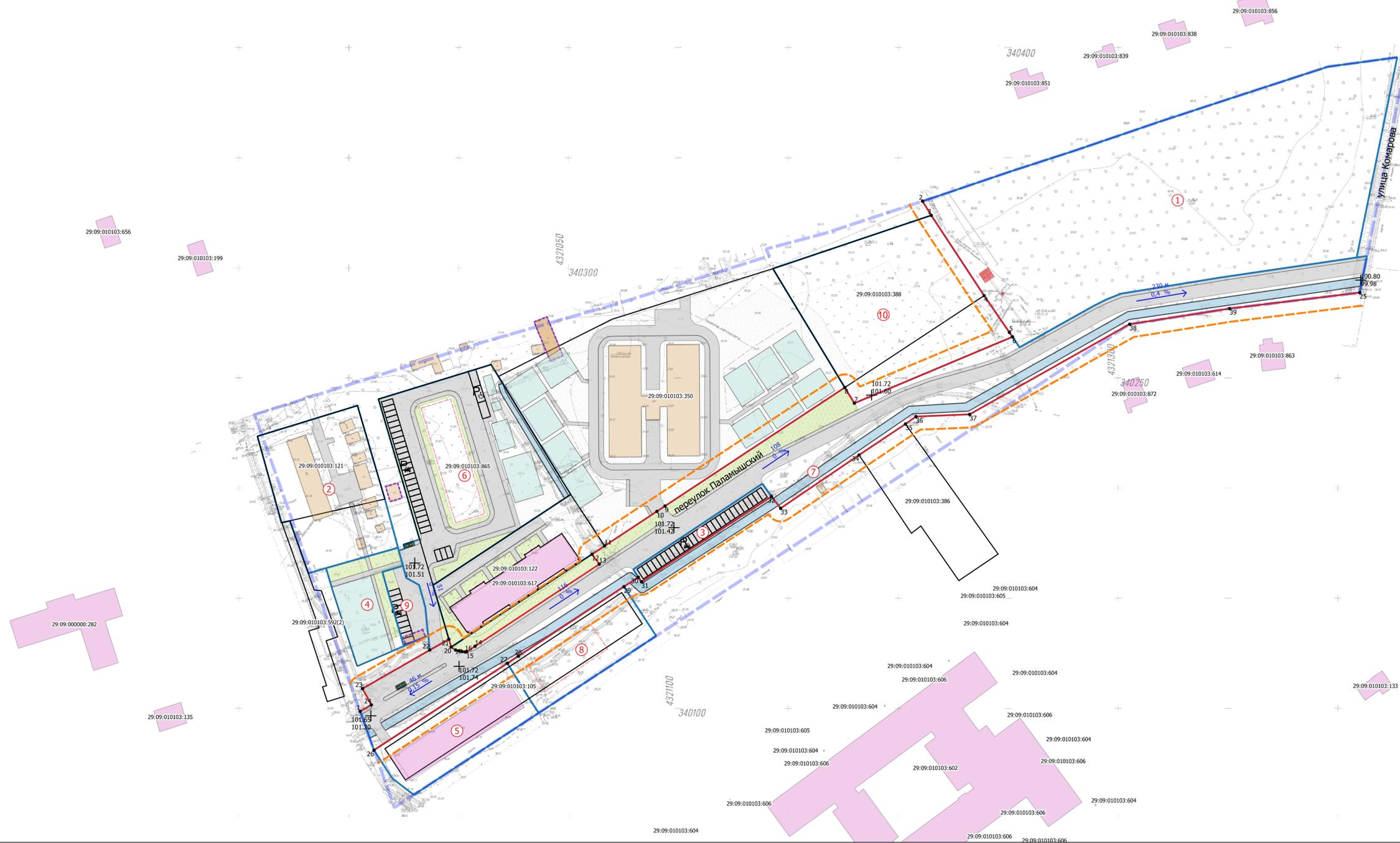
- Условные обозначения:**
- граница проектирования
  - границы земельных участков объекты сведения о которых внесены в ЕГРН
  - границы проектируемых земельных участков
  - Объекты транспорта и улично-дорожной сети**
  - улицы и проезды с асфальтовым покрытием
  - тротуары и пешеходные дорожки
  - граница парковочного места
  - Объекты общего пользования**
  - площадки ТБО
  - Здания и сооружения**
  - объекты недвижимости сведения о которых внесены в ЕГРН
  - объекты недвижимости сведения о которых не внесены в ЕГРН
  - строения, сооружения, подлежащие демонтажу
  - планируемое размещение зданий, строений
  - комплектная трансформаторная подстанция
  - Зоны**
  - площадка для отдыха и занятия спортом населения, детская игровая площадка
  - зона озеленения газоном
  - зона изменяемого ландшафта
  - Функциональные зоны**
  - Зона застройки среднетажными многоквартирными жилыми домами (Ж-3)
  - Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
  - Зона инженерной (коммунальной) инфраструктуры (И)
  - Зона рекреационного назначения (Р)
  - Зона застройки малотажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)

|   |         |         |         |                             |         |
|---|---------|---------|---------|-----------------------------|---------|
| МК N 0106300009121000131  |         |         |         |                             |         |
| Документация по планировке территории в отношении части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переуллка Паламышский рп.Урдома Ленского района Архангельской |         |         |         |                             |         |
| Исполнитель   | Сokolov | Сokolov | Иванова | Иванова                     | Иванова |
| Проектировщик   | Иванова | Иванова | Иванова | Иванова                     | Иванова |
| Т.Контр.  | Иванова | Иванова | Иванова | Иванова                     | Иванова |
| И.Контр.  |         |         |         |                             |         |
| Схема расположения элемента планировочной структуры   |         |         |         | ООО «ИЗДЕСТРОЙПРОЕКТ ВСТОК» |         |

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переулка Паламышский**  
**рп.Урдома Ленского района Архангельской области**

**СХЕМА КРАСНЫХ ЛИНИЙ И РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ**

**СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ И ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**М 1:1000**



- Условные обозначения:**
- граница проектирования
  - границы земельных участков объекты сведения о которых внесены в ЕГРН
  - границы проектируемых земельных участков
  - линии регулируемой застройки
  - проектируемые красные линии
  - улицы и проезды с асфальтовым покрытием
  - тротуары и пешеходные дорожки
  - + точка перелома проездов
  - уклоноуказатель

101.72 проектная отметка  
 101.49 существующая отметка

|   |          |  |   |       |         |
|---|----------|--|---|-------|---------|
| МК N 0106300009121000131  |          |  |   |       |         |
| Документация по планировке территории в отношении части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переуллка Паламышский рп.Урдома Ленского района Архангельской области |          |  |   |       |         |
| Исполнитель:  | Самойлов | Архангельская область, Ленский район, рп. Урдома | Стадия:   | Лист: | Листов: |
| Проектировщик:  | Иванова  |  |   | 1     | 1       |
| Т.Контракт:   | Иванова  |  | Чертеж планировки территории (материалы по обоснованию) |       |         |
| Исполнитель:  |          |  | ООО «КоллективПроект Восток»                            |       |         |