



Инструментальная ул., дом 3, литера К,
г. Санкт-Петербург, 197022

тел.: (812) 449-48-08
факс: (812) 449-48-09

www.erlangnw.ru

**Свидетельство № П-0134-12-2010-0166
выданное АО «ЭНЕРГОПРОЕКТ»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Территория кадастрового квартала 51:10:0010302 в городе
Мончегорске**

**Раздел 12. Проект планировки территории.
Утверждаемая часть**

Том 1

МНЧ22-БМЗ-ППТ

**Санкт-Петербург
2022**



Инструментальная ул., дом 3, литера К,
г. Санкт-Петербург, 197022

тел.: (812) 449-48-08
факс: (812) 449-48-09

www.erlangnw.ru

**Свидетельство № П-0134-12-2010-0166
выданное АО «ЭНЕРГОПРОЕКТ»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Территория кадастрового квартала 51:10:0010302 в городе
Мончегорске**

**Раздел 12. Проект планировки территории.
Утверждаемая часть**

Том 1

МНЧ22-БМ3-ППТ

Главный инженер проекта

В. Д. Сорокин

Генеральный директор

П. В. Белинский

**Санкт-Петербург
2022**

Заказчик: ООО «Эрланг Северо-Запад»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территория кадастрового квартала 51:10:0010302 в городе Мончегорске

ШИФР: *МНЧ22-БМЗ-ППТ*

ТОМ №1

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

СОСТАВ ПРОЕКТА	
№ Тома	Наименование
1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории
2	Материалы по обоснованию проекта планировки
3	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
5	Исходно-разрешительная документация

СОСТАВ ТОМА	
№ п/п	Наименование
Текстовая часть	
Графические материалы	
1	Чертеж планировки территории. Масштаб 1:1 000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Масштаб 1:1 000

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	6
1.1	Основание для подготовки проекта планировки территории	6
1.2	Цель подготовки проекта планировки территории	6
1.3	Исходные данные, использованные при подготовке проекта планировки территории	6
1.4	Нормативные правовые акты, использованные при подготовке проекта планировки территории	6
2	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
2.1	Существующее положение	7
2.2	Решение по развитию планируемой территории	7

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Основание для подготовки проекта планировки территории

- Приказ Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области №141 от 16 августа 2022 года;
- Техническое задание на проектирование;
- Топографическая съемка 2022 г.

1.2. Цель подготовки проекта планировки территории

- Проект планировки территории с целью размещения жилого комплекса, состоящего из модульных быстровозводимых многоквартирных зданий в количестве 7 домов, для временного размещения персонала проектных команд, этажностью в три этажа и общим количеством 192 квартиры, двух зданий гостиниц этажностью в три этажа и количеством мест для проживания 33 места и 36 мест.
- Гостевой парковки автомобилей;
- Определение границ территории общего пользования;
- Установление границ красных линий;
- Установление границ земельных участков.

1.3. Исходные данные, использованные при подготовке проекта планировки территории

При подготовке проекта планировки территории использовались следующие исходные данные, подготовленные по заказу ООО «Эрланг Северо-Запад», а именно:

1. Результаты инженерно-геодезических изысканий: топографическая съемка территории в масштабе 1:500;
2. Результаты инженерно-геологических изысканий в отношении территории;
3. Результаты инженерно-экологических изысканий;
4. Результаты инженерно-гидрометеорологических изысканий;
5. Сведения единого государственного реестра недвижимости;

1.4. Нормативные правовые акты, использованные при подготовке проекта планировки территории

При подготовке проекта планировки и проекта межевания территории была использована следующая нормативно-правовая и методическая база:

Федеральные и областные законы и иные нормативные правовые акты в области градостроительной деятельности, в том числе:

СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2016) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция»;

СП 396.1325800.2018 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного

проектирования

СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001

СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*" (утв. Приказом Минстроя России от 07.11.2016 N 776/пр) (ред. от 17.09.2019)

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 28.04.2023)

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.04.2023)

РДС 30-201-98 (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);

Постановление от 25 сентября 2007 года N 74. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция (с изменениями на 28 февраля 2022 года)

Региональными нормативами градостроительного проектирования Мурманской области, утвержденными приказом Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 30.07.2021 г. №75;

Постановление Правительства Мурманской области от 03.05.2018 г. №192-ПП/4 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Мурманской области»;

Законодательство Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

Другие нормативные документы.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Существующее положение

Элементом планировочной структуры является территория, ориентировочной площадью 2,34 га, расположенная в кадастровом квартале 51:10:0010302 вдоль улицы Царевского.

2.2 Решение по развитию планируемой территории

Рассматриваемая территория подлежит развитию и изменению в соответствии с Генеральным планом города Мончегорска. В настоящее время планируемая территория свободна от застройки и развитие данной территории осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства и градостроительного регламента, установленного для территориальных зон Ж-2. Зона застройки многоэтажными жилыми домами, ОД-1. Зона размещения объектов общественно-делового

назначения и ПК-3. Производственно-коммунальной зоны 3-го типа. Перспективное развитие данной территории возможно при наличии инвестора.

На рассматриваемых земельных участках, планируется размещение жилого комплекса для временного расселения проектных команд на 192 квартиры из модульных быстровозводимых многоквартирных зданий в количестве 7 домов, состоящих из однокомнатных и двухкомнатных квартир. Строительство двух зданий гостиниц на 33 и 36 мест и гостевой парковки автомобилей. Также предусматривается проектирование внутренних проездов, перенос, демонтаж и устройство новых инженерных сетей теплоснабжения, канализации, водоснабжения, сетей связи и электрических сетей для обеспечения существующих и проектируемых объектов в соответствии с Техническими условиями.

Таблица сводных показателей и характеристик систем коммунальной инфраструктуры:

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства, Мероприятия по строительству	Ед. изм.	Описание, объемы работ
3	Система электроснабжения		
3.1	Электропотребление	млн.кВт.ч/год	1,15
3.2	Напряжение высоковольтной распределительной сети	кВ	6
3.3	Количество опорных центров питания высоковольтной распределительной сети 6 кВ на территории	шт.	0
3.4	Количество ТП 6/0,4 кВ	шт.	1
3.5	Установленная мощность трансформаторов ТП 6/0,4 кВ	кВА	630
5	Система теплоснабжения		
5.1	Вид система теплоснабжения	-	централизованная
5.2	Теплоноситель	-	Вода с параметрами 95 ⁰ -70 ⁰ С
5.3	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	тыс. Гкал/год	4,672
6	Система связи		
6.1	Количество АТС на территории	шт.	0
6.2	Количество почтовых отделений	шт.	0
6.3	Обеспеченность телефонной связью общего пользования	%	100
6.4	Количество номеров	№№	194

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства, Мероприятия по строительству	Ед. изм.	Описание, объемы работ
7	Водоснабжение		
7.1	Суммарное водопотребление (всего)	м ³ /сут.	78,54
7.2	Удельное водопотребление	л/сек	123,18
7.3	Протяженность водоводов	км	0.5
8	Водоотведение		
8.1	Общее поступление сточных вод (всего)	м ³ /сут.	78,54
8.2	Протяженность коллекторов	км	0.6

Сети газоснабжения на проектируемой территории отсутствуют.

Расчет необходимого количества мусорных контейнеров для жилого комплекса

Рассчитаем суточный объем накапливаемых ТБО:

В соответствии с Постановлением Правительства Мурманской области от 03.05.2018 г. №192-ПП/4

«Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории

Мурманской области» установленный норматив накопления ТКО для многоквартирных жилых

домов на одного проживающего составляет 1,8 м³/год

$C = (P \times N \times K_n) / 365$ (м³/сутки), где:

P – количество жителей, которые будут пользоваться баками.

N – норма накопления мусора на 1 жителя в год:

$K_n = 1,25$ – коэффициент, учитывающий неравномерность накопления отходов.

365 – число дней в году.

$C = (224 \times 1,8 \times 1,25) / 365 = 504,0 / 365 = 1,38$ (м³/сутки);

Рассчитаем необходимое количество баков емкостью 1,1 м³

$N = (C \times T \times K_p) / (V \times K_z)$ (шт.), здесь:

C – суточное накопление ТБО.

T – максимальное время накопления отходов. При температуре воздуха ниже +5°C вывоз ТБО допускается осуществлять не менее 1 раз в 3 дня, значит, T = 3.

$K_p = 1,05$ – коэффициент, учитывающий повторное наполнение бака мусором, оставшимся после выгрузки.

V – объем выбранного контейнера.

$K_z = 0,75$ – коэффициент заполнения бака, предусматривающий наполнение его мусором только на $\frac{3}{4}$.

$$N = (1,38 \times 3 \times 1,05) / (1,1 \times 0,75) = 4,35/0,83 = 5,24 - 6 \text{ баков}$$

Расчет необходимого количества мусорных контейнеров для двух зданий гостиниц

Рассчитаем суточный объем накапливаемых ТБО:

В соответствии с Постановлением Правительства Мурманской области от 03.05.2018 г. №192-ПП/4 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Мурманской области» установленный норматив накопления ТКО для Коллективных средств размещения (включая гостиницы, общежития, пансионаты, дома отдыха, туристические базы и пр.) на одного проживающего составляет 1,2 м3/год

$$C = (P \times N \times K_n) / 365 \text{ (м3/сутки)}, \text{ где:}$$

P – количество жителей, которые будут пользоваться баками.

N – норма накопления мусора на 1 жителя в год:

$K_n = 1,25$ – коэффициент, учитывающий неравномерность накопления отходов.

365 – число дней в году.

$$C = (69 \times 1,2 \times 1,25) / 365 = 103,5 / 365 = 0,28 \text{ (м3/сутки)};$$

Рассчитаем необходимое количество баков емкостью 1,1 м3

$$N = (C \times T \times K_p) / (V \times K_z) \text{ (шт.)}, \text{ здесь:}$$

C – суточное накопление ТБО.

T – максимальное время накопления отходов. При температуре воздуха ниже +5°C вывоз ТБО допускается осуществлять не менее 1 раз в 3 дня, значит, T = 3.

$K_p = 1,05$ – коэффициент, учитывающий повторное наполнение бака мусором, оставшимся после выгрузки.

V – объем выбранного контейнера.

$K_z = 0,75$ – коэффициент заполнения бака, предусматривающий наполнение его мусором только на $\frac{3}{4}$.

$$N = (0,28 \times 3 \times 1,05) / (1,1 \times 0,75) = 0,88/0,83 = 1,06 - 2 \text{ бака.}$$

Вывод: требуемое количество мусорных контейнеров для жилого комплекса – 8 штук.

Так же в результате расширения данного участка под строительство проектируемых объектов, требуется перенос существующей остановки общественного транспорта с ул. Царевского. На свободном участке в северной части объекта планировочной структуры, территориальная зона ПК-3, возможно размещение парковки на 58 машиномест.

Дополнительные площадки для ТБО размещены в необходимом количестве и удаленности от жилых домов в соответствии с п. 8.2 СанПиН 2.1.3684-21.

Расчет и обоснование принятых площадей испрашиваемых земельных участков

Градостроительными регламентами правил землепользования и застройки города Мончегорска установлены предельные (максимальные/минимальные) размеры земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Обозначение зоны, виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь		Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Мин. кв. м	Макс. кв. м		
Малозэтажная застройка многоквартирными жилыми домами, из расчета на 1 квартиру без площади застройки	30	60	3	60
Гостиницы, из расчета на 1 место при числе мест: 25 -100	55	НР	НР	60

В рамках выполняемого обоснования земельных участков, испрашиваемых для временного расселения проектных команд на 224 квартир, предоставляется общий расчет по определению требуемой испрашиваемой площади:

Обоснование и расчет требуемой площади образуемого земельного участка :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1»

На земельном участке :ЗУ1 проектом предусмотрено размещение двух зданий, этажностью – 3 этажа, количеством квартир – 48 штук, общей площадью – 1790,8 кв.м.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Расчет	Показатель	Обоснование
----------	----------------------------	----------------------	--------	------------	-------------

1	Площадь застройки проектируемых зданий	кв.м.		756.1	
	Процент застройки земельного участка	%	$2933/756.1=3,879$ $100\%/3,879=25,78\sim 26$	$26\leq 60\%$	(Глава 13, Ст. 13.1 ПЗЗ г. Мончегорска)
	Показатель соответствия испрашиваемой площади земельного участка допустимым параметрам малоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами, из расчета на 1 квартиру без площади застройки	кв.м.	$2933-756,1=2176,9$ $2176,9/48=45,352=45$	45 (от 30-60 кв.м.)	(Глава 13, Ст. 13.1 ПЗЗ г. Мончегорска) от 30-60 кв.м.
2	Площадь проектируемых проездов	кв.м.		191,0	ширина проезжей части для проездов принята 3,5 м. в соответствии ПЗЗ г. Мончегорска Ст.13.6
3	Площадь тротуаров	кв.м.		285,5	Ширина прохажей части пешеходного пути принята 2 м. п. 5.1.7 СП 59.13330.2020
4	Площадь озеленения/ благоустройства (площадки для отдыха 80 кв.м.)	кв.м.		1700,4	23 кв.м. (мин.) на 100 кв.м. общей площади квартир
	Соответствие минимальному показателю озеленения земельного участка	кв.м.	Площадь квартир=1790,8 $1700,4/(1790,8/100)=1700,4/17,9=94,9$ (кв.м/100 кв.м. площади квартир)	86,3	(Глава 13, Ст. 13.3 ПЗЗ г. Мончегорска)
Вывод: показатель озеленения испрашиваемого земельного участка соответствует нормативному показателю					

минимального озеленения земельного участка 23 кв.м. на 100 кв.м.					
5	Площадь земельного участка без учета проездов	кв.м.		2742,0	
6	Площадь земельного участка, испрашиваемого для нужд объекта	кв.м.		2933,0	

На земельном участке планируется размещение двух зданий, проездов, тротуаров и площадки для отдыха. Участок расположен в пределах территориальной зоны Ж-2, т.е. здания на участке размещены с учетом противопожарных разрывов между жилыми и общественными зданиями, санитарно-защитной зоны площадки ТКО и границ красных линий застройки, чем и обусловлены границы испрашиваемого земельного участка, так же соблюдены требования размещения зданий относительно границ земельного участка ст.13.2 Правил землепользования и застройки г. Мончегорска с подведомственной территорией.

Обоснование и расчет требуемой площади образуемого земельного участка :ЗУ2 с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1»

На земельном участке :ЗУ2 проектом предусмотрено размещение двух зданий, этажностью – 3 этажа, количеством квартир – 48 штук, общей площадью – 895,5 кв.м.

Таблица 2.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Расчет	Показатель	Обоснование
1	Площадь застройки проектируемых зданий	кв.м.		785,9	
	Процент застройки земельного участка	%	$2458/785,9=3,128$ $100\%/3,128=31,97=32$	$32 \leq 60\%$	(Глава 13, Ст. 13.1 ПЗЗ г. Мончегорска)
	Показатель соответствия испрашиваемой площади земельного участка допустимым параметрам малоэтажной застройки	кв.м.	$2458-785,9=1672,1$ $1672,1/48=34,8=35$	35(от 30-60 кв.м.)	(Глава 13, Ст. 13.1 ПЗЗ г. Мончегорска) от 30-60 кв.м.

	многоквартирными жилыми домами, из расчета на 1 квартиру без площади застройки				
2	Площадь проектируемых проездов	кв.м.		161,1	ширина проезжей части для проездов принята 3,5 м. (ПЗЗ г. Мончегорска Ст.13.6)
3	Площадь тротуаров	кв.м.		236,6	Ширина прохожей части пешеходного пути для МГН принято 2 м. п. 5.1.7 СП 59.13330.2020
4	Площадь озеленения/ благоустройства	кв.м.		1274,4	23 кв.м. (мин.) на 100 кв.м. общей площади квартир (Глава 13, Ст. 13.3 ПЗЗ г. Мончегорска)
	Соответствие минимальному показателю озеленения земельного участка	кв.м.	Площадь квартир=1790,8 $1274,4/(1790,8/100)=1274,4/17,9=71,2$ (кв.м/100 кв.м. площади квартир)	71,2	
Вывод: показатель озеленения испрашиваемого земельного участка соответствует нормативному показателю минимального озеленения земельного участка 23 кв.м. на 100 кв.м.					
5	Площадь земельного участка без учета проездов	кв.м.		2296,9	
6	Площадь земельного участка, испрашиваемого для нужд объекта	кв.м.		2458,0	

На земельном участке планируется размещение двух зданий, проездов и тротуаров. Участок расположен в пределах территориальной зоны Ж-2, т.е. здания на участке размещены с учетом противопожарных разрывов между жилыми и общественными зданиями, санитарно-защитной зоны площадки ТКО и гаражного кооператива, а так же границ красных линий застройки, чем и обусловлены границы испрашиваемого земельного участка, так же соблюдены требования

размещения зданий относительно границ земельного участка ст.13.2 Правил землепользования и застройки г. Мончегорска с подведомственной территорией.

Обоснование и расчет требуемой площади образуемого земельного участка :ЗУЗ с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1»

На земельном участке :ЗУЗ проектом предусмотрено размещение трех зданий, этажностью – 3 этажа, количеством квартир – 96 штук, общей площадью – 3581,7 кв.м.

Таблица 3.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Расчет	Показатель	Примечание
1	Площадь застройки проектируемых зданий	кв.м.		1685,5	
	Процент застройки земельного участка	%	$4687/1685,5=2,781$ $100\%/2,781=35,9=36$	$36 \leq 60\%$	(Глава 13, Ст. 13.1 ПЗЗ г. Мончегорска)
	Показатель соответствия испрашиваемой площади земельного участка допустимым параметрам малоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами, из расчета на 1 квартиру без площади застройки	кв.м.	$4687-1685,5=3001,5$ $3001,5/96=31,3$	31,3(от 30-60 кв.м.)	(Глава 13, Ст. 13.1 ПЗЗ г. Мончегорска) от 30-60 кв.м.
2	Площадь проектируемых проездов и парковки на 10 машиномест	кв.м.		584,5	ширина проезжей части для проездов принята 3,5 м. (ПЗЗ г. Мончегорска Ст.13.6)
3	Площадь тротуаров	кв.м.		630,9	Ширина прохжей части пешеходного пути для МГН принято 2 м. п. 5.1.7 СП 59.13330.2020
4	Площадь озеленения/ благоустройства (площадки для отдыха 80 кв.м.)	кв.м.		1786,1	23 кв.м. (мин.) на 100 кв.м.

	Соответствие минимальному показателю озеленения земельного участка	кв.м.	Площадь квартир=3581,7 1786,1/(3581,7 /100)=49,9 (кв.м./100 кв.м. площади квартир)	49,9	общей площади квартир (Глава 13, Ст. 13.3 ПЗЗ г. Мончегорска)
Вывод: показатель озеленения испрашиваемого земельного участка соответствует нормативному показателю минимального озеленения земельного участка 23 кв.м. на 100 кв.м.					
5	Площадь земельного участка без учета проездов	кв.м.		4102,5	
6	Площадь земельного участка, испрашиваемого для нужд объекта	кв.м.		4687	

Образование земельного участка предполагает размещение двух зданий, проездов, тротуаров и площадки для отдыха. Участок расположен в пределах территориальной зоны Ж-2, т.е. здания на участке размещены с учетом противопожарных разрывов между жилыми и общественными зданиями, санитарно-защитной зоны площадки ТКО и гаражного кооператива, а так же границ красных линий застройки, чем и обусловлены границы испрашиваемого земельного участка.

Расчет требуемой площади образуемого земельного участка :ЗУ4 с видом разрешенного использования «Гостиницы»

На земельном участке :ЗУ4 проектом предусмотрено размещение одного здания гостиницы, этажностью – 3 этажа, количеством мест – 33 штуки.

Таблица 4.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Расчет	Показатель	Обоснование
1	Площадь застройки проектируемых зданий	кв.м.		642,4	
	Процент застройки земельного участка	%	$1848/642,4=2,877$ $100\%/2,877=34,8$	$34,8 \leq 60\%$	(Глава 13, Ст. 13.1 ПЗЗ г. Мончегорска)
	Показатель соответствия испрашиваемой площади земельного участка допустимым параметрам. Гостиницы, из расчета на 1 место при числе мест: 25-	кв.м.	$1848/33=56$	56 (от 55 кв.м. и НР)	(Глава 13, Ст. 13.1 ПЗЗ г. Мончегорска) минимальная 55 и максимальная НР.(НР – не подлежат установлению в

	100				рамках правил землепользования и застройки и определяются в соответствии с техническими регламентами)
2	Площадь проектируемых проездов	кв.м.		380,3	ширина проезжей части для проездов принята 3,5 м. (ПЗЗ г. Мончегорска Ст.13.6)
3	Площадь тротуаров	кв.м.		212,3	Ширина прохаживаемой части пешеходного пути для МГН принято 2 м. п. 5.1.7 СП 59.13330.2020
4	Площадь озеленения/ благоустройства	кв.м.		613,0	15% территории земельного участка (Глава 13, Ст. 13.3 ПЗЗ г. Мончегорска)
	Соответствие минимальному показателю озеленения земельного участка	кв.м.	1848/613,0=3,02 100%/3,02=33,1%	33,1	
Вывод: показатель озеленения испрашиваемого земельного участка соответствует нормативному показателю минимального озеленения земельного участка 23 кв.м. на 100 кв.м.					
5	Площадь земельного участка без учета проездов	кв.м.		1467,7	
6	Площадь земельного участка, испрашиваемого для нужд объекта	кв.м.		4848	

Образование земельного участка предполагает размещение одного здания гостиницы, проезда, тротуаров. Участок расположен в пределах территориальной зоны ОД-1, т.е. здание на участке размещено с учетом противопожарных разрывов между жилыми и общественными зданиями, санитарно-защитной зоны площадки ТКО, санитарно-защитной зоны парковки, а так же границ красных линий застройки, чем и обусловлены границы испрашиваемого земельного участка.

Расчет площади уточняемого земельного участка с кадастровым номером: 51:10:0010302:4 под размещение гостиницы с видом разрешенного использования «Гостиницы»

На земельном участке проектом предусмотрено размещение одного здания гостиницы, этажностью – 3 этажа, количеством мест – 36 штук.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Расчет	Показатель	Обоснование
1	Площадь застройки проектируемых зданий	кв.м.		633,6	
	Процент застройки земельного участка	%	$2013/633,6=3,177$ $100\%/3,177=31,5$	$31,5 \leq 60\%$	(Глава 13, Ст. 13.1 ПЗЗ г. Мончегорска)
	Показатель соответствия испрашиваемой площади земельного участка допустимым параметрам. Гостиницы, из расчета на 1 место при числе мест: 25-100	кв.м.	$2013/36=55,9$	55,9 (от 55 кв.м. и НР)	(Глава 13, Ст. 13.1 ПЗЗ г. Мончегорска) минимальная 55 и максимальная НР.(НР – не подлежат установлению в рамках правил землепользования и застройки и определяются в соответствии с техническими регламентами)
2	Площадь проектируемых проездов	кв.м.		60,6	ширина проезжей части для проездов принята 3,5 м. (ПЗЗ г. Мончегорска Ст.13.6)
3	Площадь тротуаров	кв.м.		245,1	Ширина проехной части пешеходного пути для МГН принята 2 м. п. 5.1.7 СП 59.13330.2020
4	Площадь озеленения/ благоустройства	кв.м.		1073,7	15% территории земельного участка (Глава 13, Ст. 13.3 ПЗЗ г. Мончегорска)
	Соответствие минимальному показателю озеленения земельного участка	кв.м.	$2013/1073,7=1,875$ $100\%/1,875=53,3\%$	53,3	
Вывод: показатель озеленения испрашиваемого земельного участка соответствует нормативному показателю минимального озеленения земельного участка 23 кв.м. на 100 кв.м.					
5	Площадь земельного участка без учета проездов	кв.м.		1952,4	
6	Площадь земельного	кв.м.		2013	

участка, испрашиваемого для нужд объекта				
--	--	--	--	--

Земельный участок 51:10:0010302:4 под размещение здания гостиницы подлежит уточнению в соответствии с ГКН, площадь земельного участка будет увеличена на 10%, что соответствует нормам и другим Федеральным законам. Вид разрешенного использования земельного участка подлежит изменению в соответствии градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки территориальной зоны ОД-1. Площадь уточняемого земельного участка соответствует параметрам и достаточная для размещения здания гостиницы, пешеходных дорожек и озеленения. Соблюдены противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, проектируемое здание расположено в пределах красных линий.

Расчет требуемой площади образуемого земельного участка :ЗУ5 «Автостоянки, в т.ч. для временного хранения грузовых автомобилей и гаражи на отдельных земельных участках надземные, наземные и подземные, в т.ч. многоуровневые, в т.ч. встроенные (пристроенные) к зданиям, сооружениям, а так же открытые площадки для отстоя транзитного транспорта (автобусов, грузовиков)»

Для жилого комплекса и двух зданий гостиниц требуется размещение 66 машиномест. Из которых 10 машиномест предусмотрено на земельном участке :ЗУ3.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Расчет	Показатель	Примечание
1	Парковка на 56 машиномест	кв.м.	$S(1м/м)-5.3*2.5=13.25$ кв.м., требуемое количество м/м – 40 штук $13.25*53=702,3$ кв.м. $S(1м/м МГН) -3.6*6.0=21.6$ кв.м., требуемое количество м/м для МГН – 3 штуки $21.6*3=64,8$ кв.м. $702,3+64,8=767,1$	767,1	СП 59.13330.2020; СП 113.13330.2016
2	Площадь проектируемых проездов	кв.м.		1615,0	Ширина проектируемого проезда принята в соответствии с ПЗЗ г. Мончегорска, для проездов

					не менее 3,5 м., с учетом движения в две полосы 7 м.
4	Площадь озеленения/ благоустройства	кв.м.		368,9	Не установлено
5	Площадь земельного участка без учета проездов	кв.м.		1139,0	
6	Площадь земельного участка, испрашиваемого для паркинга	кв.м.		2754,0	

Вывод: площадь испрашиваемого существующего земельного участка достаточна для размещения проектируемых объектов.

Баланс территории части квартала в границах элемента планировочной структуры:

№ пп	Территория	Количество		Примечание
		кв.м.	%	
1	Территория части квартала	23373,9	100	
2.	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	11628,3	49,7	
3.	Зона размещения объектов общественно-делового назначения	4073,8	17,4	
4.	Производственно-коммунальной зоны 3-го типа	2889,8	12,4	
5.	Улично-дорожная сеть (земли общего пользования)	4782,0	20,5	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 Граница элемента планировочной структуры

ИЗМ	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	ИДОК	ПОДПИСЬ	ДАТА
Разработал	Долотовский				11.2022
Проверил	Зяблинцев				11.2022
Н.Контр	Култаев				11.2022
ГИП	Куприянова				11.2022

МНЧ22-БМ3-ППТ

Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 51:10:0010302 в городе Мончегорске
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории

Масштаб 1:1500

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

ППТ	1	1
-----	---	---

