



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16 сентября 2024 г. № 1496

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 га

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа "Город Архангельск", учитывая результаты общественных обсуждений, **постановляю:**

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 га.
2. Опубликовать постановление в газете "Архангельск – Город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

Глава городского округа
"Город Архангельск"



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 16 сентября 2024 г. № 1496

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки района "Майская горка"
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах элемента планировочной структуры:
просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят
площадью 29,8624 га

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории,
в том числе о плотности и параметрах застройки территории,
о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых
для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности
граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной
инфраструктур

1. Общие положения

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа "Город Архангельск".

Объектом градостроительного планирования является элемент планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят расположенный в территориальном округе "Майская горка" города Архангельска.

Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района Майская горка составляет 29,8624 га.

Технический заказчик: ИП Гайдамович Илья Анатольевич, ИНН 292600435345.

Разработчик документации: Проектная организация - ООО "АКСК", ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734, выписка СРО 2901156198-20230207-1426.

Основания для разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 га" (далее по тексту – проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск"):

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 2 ноября 2022 года № 7033р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования

"Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 га".

Проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" выполнен в соответствии с требованиями законодательства, установленными государственными стандартами, техническими регламентами в сфере строительства и градостроительства, в том числе:

заданием на внесение изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 га.

Нормативно-правовая и методическая база для выполнения работ:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Архангельской области;

Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";

Федеральный закон от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";

постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее – СП 42.13330.2016);

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов (далее – СП 476.1325800.2020);

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

СП 59.13330.2020 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" (далее - СП 59.13330.2020);

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

генеральный план муниципального образования "Город Архангельск" утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), (далее – генеральный план)

правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), (далее – ПЗЗ);

проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 года № 425р (с изменениями);

местные нормативы градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями), (далее – МНГП);

региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями) (далее – РНГП);

решение Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 "Об утверждении Правил благоустройства городского округа "Город Архангельск" (с изменениями);

иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

В проекте внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" учитываются основные положения:

проекта планировки района "Майская горка" муниципального

образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 года № 425р (с изменениями);

положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

программ комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программ комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативов градостроительного проектирования;

комплексных схем организации дорожного движения;

требований по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанных в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий;

границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

границ территорий выявленных объектов культурного наследия;

границ зон с особыми условиями использования территорий.

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки является:

реконструкция административного здания, размещенного в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:050402:80 в части пристройки служебных гаражей с помещениями складского назначения;

реконструкция АЗС на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:050402:12 и 29:22:050402:95;

строительство объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050402:38;

разработка варианта планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 га;

определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории;

определение организации транспортного и пешеходного обслуживания территории в границах элемента планировочной структуры с учетом карты планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск";

определение параметров функциональных зон;

обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков,

предназначенных для строительства и размещения объектов.

Проект внесения изменений в проект планировки территории определяет: концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

очередность освоения территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие системы озеленения.

Согласно заданию, проект внесения изменений в проект планировки района Экономия состоит из основной части (том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (том 2).

Масштаб графической части проекта внесения изменений в проект планировки района Майская горка: М 1:1000.

Графические материалы разработаны по данным топографической съемки М 1:1000.

Чертеж планировки территории графической части представлен в приложении к настоящему проекту внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" и включает в себя:

границы существующих элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (указаны сплошной штриховкой);

красные линии.

II. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

2.1. Характеристика и местоположение градостроительного квартала

Проектируемый район расположен в территориальном округе Майская горка города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" составляет 29,8624 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории являются:

- с западной стороны – ул. Павла Усова;
- с восточной стороны – ул. Октябрят;
- с южной стороны – просп. Московский;
- с северной стороны – ул. Стрелковая.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории: земли населенных пунктов.

Рельеф - спокойный.

В настоящее время территория района занята объектами производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры, объектами общественно-деловой застройки в основном торгового назначения.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане.

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства представлена в графической части тома 2 на листе "Схема использования территории в период подготовки проекта внесения изменений в проект планировки территории" в масштабе 1:1000.

В границах элемента планировочной структуры присутствуют линейные объекты в виде дорог, инженерных сетей водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, связи.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, газонов. Парки, скверы на данной территории отсутствуют. Обеспеченность детскими и спортивными площадками, парковочными стоянками не выполняется.

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

- с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

- с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

- с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Территория проекта внесения изменений в проект планировки территории расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

- третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

зона подтопления;

санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка":

производственная зона – 19,1359 га;

многофункциональная общественно-деловая зона – 5,0495 га;

зона транспортной инфраструктуры – 4,025 га;

зона смешанной и общественно-деловой застройки – 1,652 га.

Территориальные зоны согласно ПЗЗ, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории:

производственная зона (кодировое обозначение – П1);

многофункциональная общественно-деловая застройка (кодировое обозначение – О1) Подзона О1.1;

зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1);

зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т).

Основные виды разрешенного использования производственной зоны (кодировое обозначение – П1):

хранение автотранспорта (2.7.1);

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

приюты для животных (3.10.2);

служебные гаражи (4.9);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

производственная деятельность (6.0);

склады (6.9);

целлюлозно-бумажная промышленность (6.11);

автомобилестроительная промышленность (6.2.1);

легкая промышленность (6.3);

фармацевтическая промышленность (6.3.1);

пищевая промышленность (6.4);

строительная промышленность (6.6);

складские площадки (6.9.1);

транспорт (7.0);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования производственной зоны (кодировое обозначение – П1):

коммунальное обслуживание (3.1);

деловое управление (4.1);

обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);

недропользование (6.1);

благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования многофункциональной общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1) Подзона О1.1:

бытовое обслуживание (3.3);
 здравоохранение (3.4);
 образование и просвещение (3.5);
 культурное развитие (3.6);
 государственное управление (3.8.1);
 деловое управление (4.1);
 магазины (4.4);
 банковская и страховая деятельность (4.5);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 развлечения (4.8);
 служебные гаражи (4.9);
 отдых (рекреация) (5.0);
 обеспечение обороны и безопасности (8.0);
 обеспечение вооруженных сил (8.1);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования многофункциональной общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1) Подзона О1.1:

растениеводство (1.1);
 для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 среднеэтажная жилая застройка (2.5);
 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
 хранение автотранспорта (2.7.1);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 религиозное использование (3.7);
 объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2);
 рынки (4.3);
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 спорт (5.1);
 причалы для маломерных судов (5.4);
 производственная деятельность (6.0);
 тяжелая промышленность (6.2);
 склады (6.9);
 транспорт (7.0);
 водный транспорт (7.3);
 благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования зоны смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 среднеэтажная жилая застройка (2.5);
 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 социальное обслуживание (3.2);
 бытовое обслуживание (3.3);
 здравоохранение (3.4);
 образование и просвещение (3.5);
 культурное развитие (3.6);
 религиозное использование (3.7);
 общественное управление (3.8);
 обеспечение научной деятельности (3.9);
 амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
 деловое управление (4.1);
 магазины (4.4);
 банковская и страховая деятельность (4.5);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 развлечение (4.8);
 служебные гаражи (4.9);
 отдых (рекреация) (5.0);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования зоны смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1):

хранение автотранспорта (2.7.1);
 общежития (3.2.4);
 объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
 рынки (4.3);
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 спорт (5.1);
 причалы для маломерных судов (5.4);
 производственная деятельность (6.0);
 водный транспорт (7.3);
 обеспечение обороны и безопасности (8.0);
 земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Основные виды разрешенного использования зоны транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т):

транспорт (7.0);
 воздушный транспорт (7.4);
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 служебные гаражи (4.9);

отдых (рекреация) (5.0);

улично-дорожная сеть (12.0.1);

Условно разрешенные виды использования зоны транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение – Т):

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования для всех территориальных зон принимаются согласно статье 19 ПЗЗ.

2.2. Показатели плотности застройки функциональных зон

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади функциональной зоны;

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений (по наружному контуру здания), к площади функциональной зоны.

Показатели плотности застройки с учетом планируемой застройки отражены в таблице 1.

Таблица 1

Функциональные зоны	Коэффициент застройки		Коэффициент плотности застройки	
	Нормативный показатель согласно СП 42.13330.2016	Проектный показатель	Нормативный показатель согласно генеральному плану	Проектный показатель
Производственная зона ¹	0,6	0,2 (4,62686/19,1359)	2,4	0,4 (8,51104/19,1359)
Многофункциональная общественно-деловая зона	1,0	0,3 (1,62107/5,0495)	2,4	0,4 (2,08383/5,0495)
Зона транспортной инфраструктуры	не установлен	-	не установлен	-
Зона смешанной и общественно-деловой застройки	1,0	0,4 (0,69299/1,6520)	1,7	0,7 (1,09303/1,6520)

Проектом не предусмотрено увеличение коэффициента застройки и плотности застройки от предусмотренных нормативных показателей.

Предельные и планируемые проектные параметры земельных участков, подлежащих развитию представлены в таблице 2.

¹ Принято в виде коммунально-складской зоны в зависимости от расположенных объектов застройки.

Таблица 2

Номер на плане	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ПЗЗ	Планируемые проектные параметры
33	Минимальные размеры земельного участка для гаражей и стоянок легковых автомобилей: одноэтажные – 30 кв. м/машино-место; Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60. Предельное количество надземных этажей – 5 Предельная высота объекта не более 27 м Минимальные размеры земельного участка: для складов строительных материалов – 300 кв. м. на 1 000 человек. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60. Предельное количество надземных этажей – 5 Предельная высота объекта не более 27 м.	Реконструкция административного здания, размещенного в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:050402:80 в части пристройки служебных гаражей с помещениями складского назначения. Площадь ЗУ – 780 кв. м. Этажность - 1 Площадью застройки составляет 575,0 кв. м, в том числе проектируемой застройки 260,0 кв. м; Процент застройки – 74 % Основной вид разрешенного использования: служебные гаражи (4.9); склады (6.9)
26	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 5 Предельная высота объекта не более 27 м	Реконструкция АЗС на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050402:12 площадью 3 367 кв. м. Планируется использовать ЗУ с основным видом разрешенного использования – Объекты дорожного сервиса. Земельный участок с кадастровым номером 29:22:050402:95 площадью 495 кв. м. планируется использовать с основным видом разрешенного использования- Объекты дорожного сервиса. Реконструкция АЗС планируется с учетом предельных параметров разрешенного строительства. Площадь застройки - не более 1 683,5 кв. м.

Номер на плане	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ПЗЗ	Планируемые проектные параметры
		Информация по точным техническим данным реконструируемого объекта отсутствуют
33.1	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8 Предельная высота объекта не более 40 м	Строительство объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровыми номерами 29:22:050402:38 площадью 1 257 кв. м. Планируется использовать ЗУ с основным видом разрешенного использования – Объекты дорожного сервиса. Площадь застройки - не более 628,5 кв. м. Информация по точным техническим данным объекта капитального строительства отсутствуют

Указанные в настоящем разделе планируемые проектные параметры объектов капитального строительства являются ориентировочными и подлежат уточнению на этапе архитектурно-строительного проектирования.

2.3. Инсоляция

Инсоляция существующих, проектируемых зданий и прилегающих территорий соответствует требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Перед началом проектирования архитектурной мастерской надлежит разработать эскизный проект с детальной посадкой здания на земельный участок и подтверждением соблюдения нормативных требований по инсоляции.

2.4. Благоустройство

Благоустройство объектов выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами.

Форма зданий, их постановка на местности, и внутренняя планировка определены в соответствии с соблюдением санитарно-гигиенических условий. До соседних зданий устроены достаточные нормативные разрывы с учетом не затенения соседних зданий и инсоляции.

Въезд и выезд на территорию благоустройства предусмотрены с магистральных улиц с увязкой с внутриквартальными проездами. Покрытие всех проездов и площадок для стоянки автотранспорта предусмотрено с асфальтобетонным покрытием. Пешеходные тротуары и дорожки - с покрытием мелкогабаритной тротуарной плиткой. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью необходимо устройство специальных съездов

для маломобильных групп населения (далее – МГН) с уклоном не более 10 процентов. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения не должна превышать 0,04 метра.

Вертикальная планировка решается путем инженерной подготовки территории подсыпкой песком не ниже уровня возможного подтопления территории, определенного раз в сто лет. Детальная планировка, определяется при рабочем проектировании, исходя из условий отвода поверхностных вод за счет продольных и поперечных уклонов к дождеприемникам проектируемой и существующей ливневой канализации.

Территория не занятая проездами, тротуарами и площадками - озеленяется путем устройства газонов и посадки деревьев и кустарников в местах свободных от инженерных сетей и путей движения пожарной техники.

2.5. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

В границах планировочного района размещение жилой застройки не планируется.

2.6. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Транспортная инфраструктура территории сформированы.

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана, транспортная связь обеспечивается по просп. Московскому, ул. Павла Усова, ул. Октябрят – магистральные улицы районного значения, ул. Стрелковой – улице и дороге местного значения.

Транспортная и инженерная инфраструктуры территории подлежат реконструкции в границах земельных участков с планируемым размещением объектов капитального строительства.

Схема организации движения транспорта, а также схема организации улично-дорожной сети представлены в графической части тома 2.

Графический материал отражает местоположение объектов транспортной инфраструктуры, учитывает существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении рассматриваемой территории.

Существующие объекты транспортной инфраструктуры представлены улично-дорожной сетью, тротуарами, АЗС, объектами хранения автотранспортных средств.

Планируемая улично-дорожная сеть предусмотрена с капитальным типом покрытия – асфальтобетон.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами: по просп. Московскому – № 64, 5, 62, 41, 15.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки. Тротуары предусмотрены из тротуарной плитки с бордюрным камнем. Ширина тротуаров, расположенных на придомовой территории, составляет 2,25 метра. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

Данным проектом внесения изменений в проект планировки территории предусмотрено размещение в границах территории планирования проездов – это подъезд транспортных средств к жилым зданиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов с обеспечением нормативных показателей:

- расчетная скорость движения – 20 км/ч;
- ширина полосы движения – 3,0 м;
- число полос движения – 2;
- наименьший радиус кривых в плане – 40 м;
- наибольший продольный уклон – 80 ‰;
- минимальный поперечный уклон – 10 ‰;
- максимальный поперечный уклон – 30 ‰.

2.6.1. Объекты хранения автотранспорта

Существующее положение:

в границах территории проектирования располагаются объекты для постоянного хранения автомобилей в виде наземных гаражей;

Перспективное положение:

временное хранение автомобилей в производственной зоне предусматривается осуществлять на открытых парковочных стоянках в границах земельных участков объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Расчет парковочных мест выполнен согласно РНГП, а также в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016.

Расчет парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и МГН выполнен согласно пункту 3 таблицы 20 статьи 24 МНГП:

для парковки индивидуального автотранспорта МГН около учреждений и предприятий обслуживания принимаем не менее 10 процентов мест от общего количества парковочных мест, в том числе 5 процентов мест расширенного размера согласно СП 59.13330.2020.

В границах земельных участков производственной зоны парковочные места для МГН проектным решением не предусмотрены.

Согласно пункту 3 статьи 12 главы 4 МНГП допускается предусматривать:

сезонное хранение 15 процентов парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных в производственных зонах.

Размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей принято в соответствии с противопожарными требованиями.

Принятые проектные решения отражены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Расчетная единица	Расчет	Принятое число маш.- мест	в т.ч. мест для МГН/расшир. размера
1	Административные объекты	1 машино-место на 60 кв. м общей площади офисных зданий	8871,7/60=148	148	15/8
2	Торговые здания (специализированн ые магазины)	1 машино-место на 70 кв. м расчетной площади	7799/70=112	154	16/8
3	Объекты производственной деятельности, склады	1 машино-место на 550 кв. м	37610,73/550=69	250	Не предусмотр ено
	Итого		329	552	31/16

Проектным решением предусмотрено разместить в пределах района планировки 552 машино-места (в том числе 31 машино-место для МГН, из них 16 – расширенного размера) на открытых стоянках для хранения легковых автомобилей, что в сумме превышает расчетное число 329 машино-мест.

Также на территории проектирования располагаются объекты для постоянного хранения автомобилей (гаражи).

2.7. Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения

Пункт не разрабатывается, размещение жилой застройки в границах планировочного района не предусмотрено.

2.8. Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры

2.8.1. Объекты санитарной очистки территории

В зоне общественной и производственной застройки площадки твердых бытовых отходов (далее - ТБО) предусмотрены к размещению для каждого предприятия, организации в границах собственного земельного участка. Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских свалках ТБО.

Обеспеченность предприятиями и сооружениями по обезвреживанию, транспортировке и переработке твердых бытовых отходов местного значения выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

2.8.2. Объекты электроснабжения

Требуемая электрическая нагрузка для развития территории отражена в таблице 4.

Таблица 4

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Общественно-деловая застройка	Вт/кв.м общей	40	$40 \times 32334,25 = 1293,4 \text{ кВт}$
Застройка производственного и складского назначения	кВт/га	170	$170 \times 19,1359 = 3253,1 \text{ кВт}$

Существующее положение: обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется путем сохранения существующих трансформаторных подстанций.

2.8.3. Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение: в границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие существующую застройку.

Перспективное положение: строительство подземных сетей водоснабжения и водоотведения общественной и производственной застройки не предусмотрено.

Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории и отражен в таблице 5.

Таблица 5

Функциональное назначение территории	Объем поверхностных вод, поступающих на очистку (куб. м/сут. с 1 га территории)	Расчет
--------------------------------------	---	--------

Межмагистральные территории (га)

От 10 до 50 га	40	$40 \times 29,8624 = 1195 \text{ куб. м/сут.}$
----------------	----	--

Обеспеченность территории проектирования объектами водоснабжения и водоотведения в части размещения подземных инженерных сетей обеспечивается. Подключение существующих и проектируемых объектов предусмотрено к централизованным городским инженерным сетям согласно договорам на технологическое подключение ресурсоснабжающих организации.

2.8.4. Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования централизованное газоснабжение отсутствует.

Перспективное положение: строительство сетей газоснабжения для отопления жилой, общественной и производственной застройки не предусмотрено.

2.8.5. Объекты теплоснабжения

Существующее положение: энергогенерирующие сооружения

и устройства, котельные, предназначенные для теплоснабжения городской застройки, размещаются на территории производственных зон. Обеспечение многоквартирной жилой, общественной застройки расположенной в границах территории проектирования выполняется со стороны просп. Московского, от магистральных тепловых сетей, проходящих за границами проектируемой территории. В границах территории проектирования расположены подземные тепловые сети в двухтрубном исполнении.

Перспективное положение: строительство тепловых сетей не предусмотрено.

Нормативы обеспеченности объектами теплоснабжения принимаются в размере не менее 0,5 килокалорий на отопление 1 кв. м площади в год.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение общественных зданий планировочного района на перспективу составит 0,0161 Гкал/год (0,5ккал/год x 32334,25 кв. м).

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

2.9. Характеристики объектов капитального строительства гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций определяются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ "О пожарной безопасности", Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Площади земельных участков для размещения пожарных депо устанавливаются с учетом следующих нормативов:

- на 2 пожарных автомобиля - 0,8 га;
- на 4 пожарных автомобиля - 1,0 га;
- на 6 пожарных автомобилей - 1,2 га.

В смежных микрорайонах располагаются:

городской центр гражданской защиты населения, ул. Нагорная, д. 56;
управление по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям, просп. Ломоносова, д. 30,

служба спасения им. И.А. Поливанова, просп. Ленинградский, д. 10.

Уровень обеспеченности и территориальной доступности для объекта территориального планирования в границах зоны обслуживания радиусом не более 3 км - выполняется в полном объеме.

2.10. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Существующее положение:

в границах проектирования отсутствуют объекты федерального, регионального и местного значения;

комплексное развитие территории не предусмотрено ПЗЗ.

Перспективное положение: в границах планировочного района, допустимо размещение объектов капитального строительства регионального и местного значения, с учетом требований нормативной документации градостроительного проектирования, предельно-допустимых параметров разрешенного строительства в соответствии с ПЗЗ.

2.11. Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры муниципального образования "Город Архангельск" на период 2018 - 2025 годов, а также программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025 года не включает в себя мероприятия, затрагивающие проектируемую территорию.

2.12. Характеристика планируемого развития территории

Размещение новых объектов строительства предусмотрено с учетом нормативных отступов от границ земельных участков 3 метра и от красных линий 5 метров.

Технико-экономические показатели и площади нормируемых элементов территорий общего пользования представлены в таблице 6.

Таблица 6

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	Расчетный срок
1	Территория в границах проектирования:		29,8624	29,8624
	производственная зона		19,1359	19,1359
	многофункциональная общественно-деловая зона	га	5,0495	5,0495
	зона транспортной инфраструктуры		4,025	4,025
	зона смешанной и общественно-деловой застройки		1,652	1,652
2	Площадь застройки, в том числе:		6,91492	6,94092
	производственная зона		4,43472	4,46072
	многофункциональная общественно-деловая зона	га	1,62107	1,628392
	зона транспортной инфраструктуры		-	-
	зона смешанной и общественно-деловой застройки		0,69299	0,69299
3	Улично-дорожная сеть, в том числе:		20,12644	20,12609
	дороги и проезды	га	19,15394	19,15359

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	Расчетный срок
	тротуары		0,9725	0,9725
4	Площадь озеленения	га	2,82104	2,79539
5	Коэффициент застройки* (отношение площади застройки к площади функциональной зоны)	Нормативный показатель согласно СП 42.13330.2016		
	производственная зона	0,6	0,2 (4,43472/19,1359)	0,2 (4,6072/19,1359)
	многофункциональная общественно-деловая зона	1,0	0,3 (1,62107/5,0495)	0,3 (1,628392/5,0495)
	зона транспортной инфраструктуры	-	-	-
	зона смешанной и общественно- деловой застройки	1,0	0,4 (0,69299/1,6520)	0,4 (0,69299/1,6520)
6	Коэффициент плотности застройки (отношение общей площади здания к площади функциональной зоны):	Нормативный показатель согласно генеральному плану		
	производственная зона	2,4	0,4 (8,48504/19,1359)	0,4 (8,51104/19,1359)
	многофункциональная общественно-деловая зона	2,4	0,4 (2,08383/5,0495)	0,4 (2,140395/5,0495)
	зона транспортной инфраструктуры	-	-	-
	зона смешанной и общественно- деловой застройки	1,7	0,7 (1,09303/1,6520)	0,7 (1,09303/1,6520)
7	Общая площадь (по внешним размерам зданий), в том числе:			
	производственная зона	га	8,48504	8,51104
	многофункциональная общественно-деловая зона		2,08383	2,140395
	зона транспортной инфраструктуры		-	-
	зона смешанной и общественно- деловой застройки		1,09303	1,09303

Предельные параметры земельных участков, подлежащих застройке, и показатели проектируемого объекта представлены в таблице 7.

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Параметры земельного участка		
1	№ участка на плане	:80	:12 и :95	:38
2	№ объекта на плане	33	26	33.1
3	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	служебные гаражи склады	объекты дорожного сервиса	объекты дорожного сервиса
4	Площадь участка	0,078 га	0,3367 га и 0,0495 га	0,1257 га
5	Наименование объекта	реконструкция административного здания с пристройкой служебных гаражей с помещениями складского назначения	АЗС	объекты дорожного сервиса
Предельные параметры участка в соответствии с ПЗЗ				
6	Плотность застройки, тыс.кв.м/га	2,4	2,4	2,4
7	Высота	40 м	27 м	27 м
8	Застроенность	60 %	50 %	50 %
Показатели объекта				
9	Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен	0,890 тыс. кв. м	1,6835 тыс. кв. м	0,6285 тыс. кв. м
10	Использование подземного пространства	-	-	-
11	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные)	-	-	-
12	Емкость/мощность	-	-	-

III. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

В настоящем проекте внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

производственная сфера

развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей; инженерная, транспортная, коммунальная инфраструктуры.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в табличной форме ниже.

Планируемое развития территории принято по решению Технического заказчика в одну очередь развития – 2024 - 2030 год.

Развитие территории включает в себя:

реконструкция административного здания, размещенного в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:050402:80 в части пристройки служебных гаражей с помещениями складского назначения;

реконструкция АЗС на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:050402:12 и

29:22:050402:95;

строительство объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050402:38.

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры - представлены в таблице 8.

Таблица 8

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
1 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий - 2024 год
2 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2024 - 2030 годы
3 этап	Строительство планируемого объекта капитального строительства и его подключение к системе инженерных коммуникаций	2024 - 2030 годы
4 этап	Ввод объекта капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2024 - 2030 годы

ПРИЛОЖЕНИЕ
к проекту внесения изменений в проект планировки
района "Майская горка" муниципального образования
"Город Архангельск" в границах элемента
планировочной структуры: просп. Московский,
ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят
площадью 29,8624 га

