



**ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 25 мая 2022 г. № 2995р

**Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки
района "Майская горка" муниципального образования
"Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры
просп. Московского, ул. Павла Усова, просп. Ленинградского
и ул. Смольный Буян площадью 26,6263 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:

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры просп. Московского, ул. Павла Усова, просп. Ленинградского и ул. Смольный Буян площадью 26,6263 га.

2. Опубликовать распоряжение в газете "Архангельск – город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

**Исполняющий обязанности
Главы городского округа
"Город Архангельск"**



Д.В. Шапошников

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 25 мая 2022 г. № 2995р

**Проект внесения изменений в проект планировки
района "Майская горка" муниципального образования
"Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры
просп. Московского, ул. Павла Усова, просп. Ленинградского
и ул. Смольный Буян площадью 26,6263 га**

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

1.1. Общие сведения

Основанием для разработки проекта планировки является распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 8 декабря 2021 года № 5006р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры просп. Московского, ул. Павла Усова, просп. Ленинградского, ул. Смольный Буян площадью 26,6263 га" и задание на внесение изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры просп. Московского, ул. Павла Усова, просп. Ленинградского, ул. Смольный Буян площадью 26,6263 га.

1.2. Базовая градостроительная и нормативно-правовая документация

Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, "СП 42.13330.2016"Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*"; Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02 апреля 2020 года № 37-п; Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года

№ 68-п, местные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные Решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567; иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск". проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 года № 425р, постановление правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)".

1.3. Цель разработки документации

Подготовка документации осуществляется в целях:

обеспечения устойчивого развития территории, реализации и уточнения решений, принятых при разработке генерального плана, правил землепользования и застройки, проекта планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в отношении элемента планировочной структуры, упорядочивания сложившейся застройки,

формирования зон размещения объектов капитального строительства – многоквартирных жилых домов, и необходимых для обеспечения их функционирования объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур;

определения параметров развития территории элемента планировочной структуры (микрорайона) с учетом размещения планируемых объектов капитального строительства.

1.4. Градостроительная ситуация

Территория проекта планировки расположена в городском округе "Город Архангельск" в территориальном округе "Майская горка", внутри сложившегося микрорайона, ограниченного с севера и юга городскими транспортно-планировочными осями - проспектом Московским и проспектом Ленинградским, а с запада и с востока - поперечными транспортно-пешеходными связями – ул. Смольный Буян, и ул. Павла Усова. Для микрорайона существуют установленные ранее красные линии, изменение и корректировка которых в рамках данного проекта планировки не предполагается. Согласно действующему Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск" территория проекта планировки лежит в двух функциональных зонах – в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж4 (от 9 до 16 этажей) и в зоне специализированной общественной застройки О2 (территория существующих

школ и детского дошкольного образовательного учреждения). Согласно карте границ зон с особыми условиями использования территории городского округа "Город Архангельск" южная и юго-восточная часть территории проекта планировки лежит в зоне второго пояса санитарной охраны источника водоснабжения, фрагмент территории ППТ вдоль южной границы лежит в зоне подтопления. Вся территория проекта планировки находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3-го типа (ЗРЗ-3), объектами охраны которой являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зеленых насаждений и в 3, 5, 6 подзонах приаэродромной территории аэропортов Васьково и Талаги.

Границы территории проекта планировки (согласно заданию на проектирование) и границы элемента планировочной структуры (в установленных красных линиях) – не совпадают. Часть элемента планировочной структуры (микрорайона), где расположены объекты общественно-делового и производственного назначения, не входит в границы проектирования, но должна быть учтена при расчете коэффициентов застройки и плотности застройки для элемента планировочной структуры.

1.5. Существующее положение

В настоящее время на территории проекта планировки расположены: в южной и центральной части вдоль улицы Коммунальная – промышленные и административные здания и сооружения и строящийся 12-ти этажный жилой дом, объекты гаражного кооператива (одноэтажные гаражи) и 2-х этажный жилой дом. В юго-восточной части (пересечение ул. Павла Усова и проспекта Ленинградского) – здание специальной школы ГБОУ АО СКОШ № 31 с плоскостным спортивным сооружением на участке. Вдоль ул. Павла Усова и на пересечении проспекта Московского и ул. Павла Усова – деревянные 2-х этажные жилые дома высокой степени износа, вдоль ул. Павла Усова находятся два 5-ти этажных кирпичных жилых дома. Центральное ядро микрорайона, выходящее на проспект Московский, формирует застройка 9-ти этажными жилыми домами с расположенными внутри этого ядра зданиями школы МБОУ СШ № 36 на 1 000 чел. и здание детского сада МДОУ № 174.

На территории микрорайона на пересечении проспекта Ленинградского и ул. Смольный Буян, между ул. Смольный буян и улицей Коммунальной, внутри микрорайона, сформирован микро-квартал, состоящий из 5-этажных жилых домов и 2-этажных административных зданий. В северной части микрорайона на углу проспекта Московского и ул. Смольный Буян фиксируются объекты торговли местного значения – магазины продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса. Часть микрорайона, выходящая на ул. Смольный Буян, с расположенными в ней административными, общественно-деловыми и производственными зданиями, не входит в границы проектирования.

1.6. Планировочные ограничения

Согласно материалам проекта планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в действующей редакции, западная часть территории проектирования попадает под действие санитарно-защитной зоны железнодорожных путей и объединенной санитарно-защитной зоны промышленных объектов. В границах санитарно-защитных зон не допускается планировать размещение жилой застройки, детских образовательных учреждений, спортивных сооружений, детских площадок, мест отдыха. Южная часть территории проектирования расположена в зоне санитарной охраны II пояса источников водоснабжения, где запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод. Площадь территории проекта планировки в границах зоны подтопления составляет около 1 га. Для предотвращения последствий подтопления в процессе проектирования объектов капитального строительства на подтапливаемой территории необходимо предусматривать комплекс средств инженерной защиты.

1.7. Проектные предложения

1.7.1. Планировочное решение, функциональное зонирование.

Проектными предложениями вся территория проекта планировки делится на две части:

одна территория, в которой проводится масштабная реконструкция (в настоящее время там расположено промышленное предприятие "Винзавод", гаражный кооператив, жилые 2-этажные дома высокой степени аварийности, планируемые к расселению и сносу). На этой территории планируется размещение новой жилой застройки и объекта социальной инфраструктуры - ДООУ на 300 мест. Территория микрорайона, подвергаемая масштабной реконструкции, ограничена с запада – ул. Коммунальная и линией строчной застройки 9-ти этажными домами вдоль ул. Павла Усова, с юга – проспектом Ленинградским, с востока – ул. Павла Усова, с севера – продолжением ул. Коммунальная и линейной застройкой вдоль проспекта Московского.

вторая территория – существующая жилая застройка, в которой действуют принятые проектные решения утвержденного проекта планировки района "Майская горка" и не предполагается масштабной реконструкции.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" территория масштабной реконструкции проекта планировки (кроме территории школы ГБОУ АО СКОШ № 31) находится в зоне Ж4.

Согласно регламенту для зоны Ж4 допустимы следующие виды разрешенного использования:

- 1) основные виды разрешенного использования зоны Ж-4:
среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
 бытовое обслуживание (3.3);
 образование и просвещение (3.5);
 здравоохранение (3.4);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 культурное развитие (3.6);
 деловое управление (4.1);
 магазины (4.4);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 отдых (рекреация) (5.0);
 благоустройство территории (12.0.2).

2) условно разрешенные виды использования:

для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 хранение автотранспорта (2.7.1);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 религиозное использование (3.7);
 объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 спорт (5.1);
 причалы для маломерных судов (5.4);
 водный транспорт (7.3);
 производственная деятельность (6.0);
 склады (6.9);
 банковская и страховая деятельность (4.5).

1.7.2. Задачи, решаемые в ходе выполнения проекта планировки:

формирование зон размещения объектов капитального строительства – трех независимых многоэтажных жилых комплексов с подземными паркингами и помещениями общественно-делового назначения в первых этажах, объединенные зеленой пешеходной зоной общего пользования, расположенной в центре территории, где собраны плоскостные сооружения для занятий спортом и площадки для отдыха;

размещение в центре реконструируемой зоны дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) на 300 мест, обслуживающего новые жилые комплексы. Площадки для отдыха детей и хозяйственные площадки планируются во внутренних (дворовых) пространствах жилых комплексов с соблюдением нормируемых расстояний. Парковая зона, объединяющая жилые комплексы и планируемое ДОУ, связана пешеходными транзитами с ближайшим ДОУ № 174, общеобразовательной школой № 36. Через нее от зон многоэтажной жилой застройки предусмотрены кратчайшие выходы к остановкам общественного транспорта. В каждом из трех жилых комплексов размещаются подземные паркинги для постоянного хранения автомобилей

жителей, и парковки для работников и посетителей общественных коммерческих помещений первых этажей жилых домов. Общее расчетное количество парковочных мест покрывает потребности жителей планируемых домов и нормируемое количество парковок для коммерческих помещений;

формирование для жителей существующей застройки зоны открытых парковок вдоль ул. Павла Усова и проспекта Московского;

западнее ул. Коммунальная предусмотрено размещение 3-х этажного паркинга на 60 машино-мест. Для размещения новых жилых комплексов предусматривается вывод с территории проекта планировки промышленных объектов, гаражей, и демонтаж аварийных 2-х этажных деревянных домов, расположенных вдоль ул. Коммунальная, вдоль ул. Павла Усова и вдоль проспекта Московского;

размещение на территории микрорайона открытых площадок для детей, отдыха и спорта, хозяйственных площадок, в количестве необходимом и достаточном в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными Решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567; размещение нормируемых площадок на территории планируемого в зоне масштабной реконструкции ДООУ на 300 мест;

планируемые жилые комплексы предполагаются переменной этажности 7 – 12 этажей, что позволит уйти от монотонной застройки, а также для обеспечения инсоляции как самих жилых зданий, так и полузамкнутых дворовых пространств. Компонировка жилых домов продолжает сложившуюся морфологию элемента планировочной структуры (микрорайона), логически завершая ее выходом застройки на проспект Ленинградский и ул. Павла Усова.

Общая площадь новых надземных этажей планируемых жилых комплексов – 69 398 кв. м (из них площадь коммерческих первых этажей, в которых могут быть размещены объекты шаговой доступности – 7 884 кв. м), площадь подземных паркингов – 11 200 кв. м.

В соответствии с приложением Б СП 42.13330.2016 основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала), при этом при подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания, при этом учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства. Таким образом, 69 398 кв. м (общая площадь надземных этажей планируемых жилых комплексов) – 7 884 кв. м (площадь первых этажей планируемых жилых комплексов) = 61 514 кв. м (общая площадь жилых этажей планируемых жилых комплексов)

комплексов), площадь жилого фонда планируемых жилых комплексов принимается с коэффициентом 0.8: $61\,514 \times 0.8 = 49\,211$ кв. м.

Площадь жилого фонда – 49 211 кв. м.

При этом общая площадь существующей сохраняемой застройки (без учета площадей деревянных домов, предполагаемых к расселению) – 178 877 кв. м (определяется как площадь застройки, умноженная на количество этажей). Общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда (определяется как общая площадь сохраняемых жилых домов, умножаемая на 0.8) – 143 102 кв. м

Численность существующего населения 4 770 чел. (при жилищной обеспеченности 30 кв. м на чел.)

Численность планируемого населения 1 640 чел. (при жилищной обеспеченности 30 кв. м на чел.)

Общая численность – 6 410 чел.

1.8. Социальная инфраструктура

1.8.1. Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для обеспечения функционирования планируемых комплексов многоквартирных жилых домов.

На рассматриваемой в рамках проекта планировки территории микрорайона уже существуют объекты социальной инфраструктуры:

ДООУ на 300 мест;

общеобразовательная школа № 36 на 1 000 мест;

специализированная школа № 31;

супермаркеты возле пересечения ул. Смольный Буян и проспекта Московского.

Для обоснования размещения нового планируемого жилого фонда предлагается разместить ряд нормируемых объектов социальной инфраструктуры.

Места в детских дошкольных учреждениях определяются из расчета 100 мест на 1 000 чел.

Места в общеобразовательных школах - из расчета 180 мест на 1 000 чел.

Торговые площади продовольственных товаров – 70 кв. м на 1 000 чел.

Торговые площади непродовольственных товаров – 30 кв. м на 1 000 чел.

Площадь спортивных залов – 350 кв. м на 1 000 чел.

1.8.2. Медицинские учреждения

В соответствии с приказом Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации от 26 апреля 2012 года № 406н "Об утверждении Порядка выбора гражданином медицинской организации при оказании ему медицинской помощи в рамках программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи" гражданин может выбрать любую медицинскую организацию для оказания первичной медицинско-санитарной помощи в амбулаторных условиях. Таким образом, жители квартала могут получить медицинское обслуживание в том числе

и в поликлинике № 2, которая не входит в радиус пешеходной доступности. Кроме того, в первых этажах планируемых многоквартирных домов предлагается разместить медицинские кабинеты или филиал частной клиники.

Расчётная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
	100 мест на 1 000 жителей	180 мест на 1 000 жителей	70 кв. м на 1 000 жителей	30 кв. м на 1 000 жителей	8 мест на 1 000 жителей	350 кв. м на 1 000 жителей
4 770 (проживающих сейчас) + 1640 (планируемых к проживанию) человек	641 место	1 154 места	449 кв. м	192 кв. м	51 кв. м	2 244 кв. м

1.8.3. Расчет объектов социальной инфраструктуры в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск".

Таким образом, для полноценного функционирования существующей и планируемой застройки суммарно требуется:

641 место в ДОУ;

1 154 мест в общеобразовательных школах;

641 кв. м торговых помещений продовольственных и непродовольственных товаров;

не менее 51 кв. м учреждений общепита;

2 244 кв. м спортивных залов.

Проектом планировки предлагается размещение объектов инфраструктуры с учетом уже существующих объектов в элементе планировочной структуры (микрорайоне):

детского образовательного учреждения на 300 мест (все планируемые жилые комплексы находятся в радиусе доступности 300 м);

объектов торговли продовольственными и непродовольственными товарами, объектов общепита в первых этажах планируемых многоквартирных жилых домов;

спортивных залов в первых этажах планируемых многоквартирных жилых домов;

медицинских кабинетов, филиалов частных клиник в первых этажах планируемых многоквартирных жилых домов.

Размещение общеобразовательной школы для недостающих 152 мест в микрорайоне, в котором уже существуют общеобразовательная и специализированная школы, предполагается нецелесообразным. Жители новой планируемой застройки могут воспользоваться находящейся в границах микрорайона общеобразовательной школой МБОУ СШ № 36 по ул. Смольный Буян, дом 18, корп. 2, (пешеходное расстояние от планируемой застройки – 300 м.) или автономной некоммерческой общеобразовательной организацией "Университетская гимназия Ксения" по просп. Ленинградскому, дом 61, (пешеходное расстояние от наиболее удаленной точки планируемой застройки – 750 м.).

1.9. Транспортная инфраструктура

В настоящее время на территории микрорайона существуют 176 машино-мест для постоянного хранения автомобилей (без учета 156 гаражей, предполагаемых к демонтажу, владельцами которых являются жители микрорайона). Суммарно потребность с учетом существующей и планируемой застройки составляет 989 машино-мест (596 машино-мест для существующей жилой застройки, 206 машино-мест для планируемой жилой застройки, 187 машино-мест для существующих и планируемых объектов торговли и административно офисных зданий). Проектом планируется размещение дополнительных 944 машино-мест. Из них: 478 машино-мест на открытых парковках вдоль ул. Павла Усова и проспекта Московского; 319 машино-мест в подземных паркингах многоэтажных многоквартирных жилых домов; 60 машино-мест в наземном паркинге западнее ул. Коммунальная; 87 машино-мест, планируемые как гостевые парковки вдоль просп. Ленинградского и ул. Коммунальной, могут быть использованы в ночное время как места постоянного хранения автомобилей для резидентов микрорайона. Общее количество машино-мест, включая существующие и планируемые составляет 1 120 единиц. Таким образом, достигается 100 процентов обеспеченность машино-местами для жителей микрорайона, включая собственников гаражей, подлежащих сносу.

Для размещения мест хранения автомобилей жителей планируемых жилых комплексов предполагается использовать подземные паркинги под новыми многоквартирными жилыми домами. Общая площадь жилого фонда в планируемых жилых комплексах составит 49 211 кв. м, потребность в машино-местах составит $49\,211 \text{ кв. м} / 240 \text{ кв. м} = 205$ машино-мест. Проектом планировки предлагается устройство подземных паркингов общей площадью 11 200 кв. м из расчета 35 кв. м на машино-место. Количество планируемых машино-мест составит 319 единиц, что включает в себя 205 машино-мест для жителей планируемых многоквартирных домов и 114 машино-мест для гостей жителей жилых комплексов и сотрудников общественных помещений различного типа, расположенных в первых этажах.

1.10. Коммунальная инфраструктура

Проектом планировки предлагается перекладка ряда существующих сетей и прокладка новых в инженерных коридорах.

1.11. Параметры развития территории

Площадь территории элемента планировочной структуры (микрорайона) в красных линиях – 309 028 кв. м = 30,9 га. Площадь территории в границах проекта планировки – 266 263 кв. м = 26,6263 га.

Границы проекта планировки и границы элемента планировочной структуры, согласно заданию, не совпадают. Расчет параметров развития территории проводится для элементов планировочной структуры, следовательно, при расчетах необходимо учитывать ту часть застройки, которая расположена внутри красных линий микрорайона, но не входит в границы проекта планировки.

Площадь территории, подвергаемой масштабной реконструкции – 8 га.

Планируемое население: 1 640 чел.

Планируемое жилищное строительство:

жилищное строительство 69 398 кв. м – площадь надземных этажей многоквартирных жилых домов (включая площадь первых этажей – 7 884 кв. м);

площадь подземных паркингов – 11 200 кв. м;

площадь жилого фонда – 49 211 кв. м $(69\,398\text{ кв. м} - 7\,884\text{ кв. м}) \cdot 0.8$.

Объекты социальной инфраструктуры:

ДООУ на 300 мест (общая площадь 3 885 кв. м, площадь участка 0,85 га);

объекты торговли продовольственными и непродовольственными товарами в первых этажах планируемых многоквартирных домов – 1 000 кв. м;

объекты общепита в первых этажах планируемых многоквартирных домов – 200 кв. м;

спортивные залы в первых этажах планируемых многоквартирных домов – 2 200 кв. м;

кабинеты врачей в первых этажах планируемых многоквартирных домов – 400 кв. м.

Объекты транспортной инфраструктуры:

новые открытые парковки постоянного хранения автомобилей для существующего населения – 478 машино-мест;

места в подземных паркингах планируемых многоквартирных домов – 319 машино-мест;

трехэтажный наземный открытый паркинг для новой застройки – 60 машино-мест;

гостевые парковки для посетителей микрорайона – 87 машино-мест;

улично - дорожная сеть – планируемые местные проезды, длина 1 274 м., площадь – 6370 кв. м.

Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры:

новые планируемые и перекладываемые сети:

водоснабжение – 2 300 м.п.

хоз-бытовая канализация – 1 400 м.п.

ливневая канализация – 2 100 м.п.

электроснабжение – 2 300 м.п.

теплоснабжение – 1 900 м.п.

газоснабжение – 1 337 м.п.

слаботочные системы – 500 м.п.

прифундаментный дренаж – 1 391 м.п.

Планируемые нормируемые площадки для жителей существующей и планируемой жилой застройки элемента планировочной структуры (микрорайона):

площадки для отдыха детей – $6\,410 \times 0.3/2 = 962$ кв. м;

площадки для отдыха взрослых – $6\,410 \times 0.1/2 = 321$ кв. м;

площадки для занятий спортом – $6\,410 \times 1/2 = 3\,207$ кв. м;

площадки для хозяйственных – $410 \times 0.15/2 = 481$ кв. м;

площадки для выгула собак – 600 кв. м.

В соответствии с подпунктом 7.5 пункта 7 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать, но не более чем на 50 процентов, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, при застройке зданиями девять этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.

Общая площадь площадок жилой зоны таким образом составляет $962 \text{ кв. м} + 321 \text{ кв. м} + 3\,207 \text{ кв. м} + 481 \text{ кв. м} + 600 \text{ кв. м} = 5\,571 \text{ кв. м}$.

Согласно материалам проекта планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в действующей редакции, западная часть территории проектирования (примерно 1/3 от площади элемента планировочной структуры) попадает под действие санитарно-защитной зоны железнодорожных путей и объединенной санитарно-защитной зоны промышленных объектов. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (новая редакция) в границах санитарно-защитной зоны не допускается планировать размещение жилой застройки, детских образовательных учреждений, спортивных сооружений, детских площадок, мест отдыха, поэтому выполнить подпункт 7.5 СП 42.13330.2016, в соответствии с которым площадь территории, занимаемой детскими игровыми площадками, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10 процентов общей площади микрорайона, не представляется возможным. Проектом планировки предусматривается размещение площадок общего пользования для существующей и планируемой

жилой застройки в максимально возможном количестве на нормируемых расстояниях от жилых домов и автомобильных парковок:

- площадки для отдыха детей – 2 594 кв. м;
- площадки для отдыха взрослых – 498 кв. м;
- площадки для занятий – 4 153 кв. м;
- площадки для хозяйственных целей – 366 кв. м;
- площадки для выгула собак – 618 кв. м.

В рамках проектного предложения суммарная площадь площадок общего пользования в полтора раза превышает расчетную минимально допустимую для существующей и планируемой застройки.

Контейнерные площадки для ТБО предполагаются в зонах размещения хозяйственных площадок

Планируемые площадки обеспечивают 100 процентов потребностей жителей существующей и планируемой жилой застройки элемента планировочной структуры (микрорайона)

Планируемые нормируемые площадки для объектов социальной инфраструктуры:

Планируемое ДООУ на 300 мест:

15 площадок для 15 групп по 20 чел. – 5 групп для детей раннего возраста 1-3 года (удельная площадь 7.0 кв. м/чел.) $7 \text{ кв. м} \times 20 = 140 \text{ кв. м}$ $\times 5 = 700 \text{ кв. м}$;

10 площадок для 10 групп для детей дошкольного возраста 3-7 лет (удельная площадь 9.0 кв. м/ чел) $9 \text{ кв. м} \times 20 = 180 \text{ кв. м}$ $\times 10 = 1\,800 \text{ кв. м}$;

хозяйственная площадка с контейнерами 30 кв. м.

Существующее ДООУ № 174 на 300 мест:

10 площадок для 10 групп по 30 чел.;

2 группы для детей раннего возраста 1-3 года (удельная площадь 7.0 кв. м/ чел.) $7 \times 30 = 210 \text{ кв. м}$ $\times 2 = 420 \text{ кв. м}$;

8 групп для детей дошкольного возраста 3-7 лет (удельная площадь 9.0 кв. м/ чел) $9 \text{ кв. м} \times 30 = 270 \text{ кв. м}$ $\times 8 = 2\,160 \text{ кв. м}$;

хозяйственная площадка с контейнерами – 30 кв. м.

Существующая общеобразовательная школа № 36 на 1 000 мест:

учащиеся всего – 1159 человек:

1-4 классы – 505 человек, 20 классов по 25 чел.;

5-9 классы – 552 человека, 22 класса по 25 чел.;

10-11 классы – 102 человека, 4 класса по 25 чел.

Исходя из фактических площади и габаритов участка школы предлагается размещение дополнительных к существующим плоскостных сооружений:

универсальная площадка для общефизической подготовки и физкультурно-оздоровительных занятий 2 100 кв. м, включающая в себя: 4 зоны для стритбола (15 x 16 кв. м), зону для минифутбола (36 x 36м); площадки для подвижных игр и развивающих упражнений;

беговая дорожка длиной 200 м на 4 полосы – 568 кв. м;

баскетбольная площадка (20.0 x 10.0) 264 кв. м;

волейбольная площадка (18.0 x 9.0) 360 кв. м.

Площадки для отдыха учеников младших классов:

1-е классы 5 х 180 кв. м = 900 кв. м; 2-4 классы 15 х 100 кв. м = 1 500 кв. м.

Площадки для отдыха учеников средних классов:

5-9 классы 22 х 25 кв. м = 550 кв. м.

Площадки для отдыха учеников старших классов:

для старших классов используются площадки спортивной зоны.

Хозяйственные площадки 30 кв. м.

Существующая коррекционная школа № 31 на 700 мест.

Исходя из фактических площади и габаритов участка школы предлагается размещение дополнительных к существующим плоскостных сооружений:

спортивные площадки: многофункциональная, баскетбольная, волейбольная площадки общей площадью 1 110 кв. м.

Площадки для отдыха:

площадка для отдыха учеников младших классов – 364 кв. м,

площадка для отдыха учеников средней возрастной группы – 352 кв. м.

хозяйственные площадки – 25 кв. м.

Функциональное зонирование территорий объектов социальной инфраструктуры, номенклатура, габариты и площади плоскостных сооружений приняты с учетом обязательных пунктов и рекомендательных положений СП 251.1325800.2016 "Здания общеобразовательных организаций", СанПиН 2.4.1.3049-13 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций" и РДМ 31-152012 "Руководство по проектированию специальных (коррекционных) образовательных учреждений для обучающихся, воспитанников с ограниченными возможностями здоровья".

Точный состав и площади плоскостных сооружений должны быть уточнены на этапе составления технических заданий на проектирование нового объекта капитального строительства или на разработку проектов реконструкции существующих.

В рамках проекта планировки территории показана возможность размещения нормируемых плоскостных сооружений (площадок) на территориях планируемого ДООУ, существующего ДООУ, территориях общеобразовательной и коррекционной школ в границах проекта планировки территории. Согласно материалам проекта планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в действующей редакции, западная часть территории проектирования (примерно 1/3 от площади элемента планировочной структуры) попадает под действие санитарно-защитной зоны железнодорожных путей и объединенной санитарно-защитной зоны промышленных объектов. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (новая редакция) в границах санитарно-защитной зоны не допускается планировать размещение жилой застройки,

детских образовательных учреждений, спортивных сооружений, детских площадок, мест отдыха.

Суммарно площадь площадок для жилой зоны, для ДОУ и для общеобразовательных школ составляет 21 500 кв. м, что составляет 70 процентов от нормируемых 10 процентов территории микрорайона.

Параметры элемента планировочной структуры (микрорайона) в результате реализации проекта планировки территории

Баланс территории в границах элемента планировочной структуры (микрорайона)			
Площадь элемента планировочной структуры (микрорайона) в красных линиях, кв.м	Площадь застройки в границах элемента планировочной структуры (микрорайона), кв. м	Площадь озеленения в границах элемента планировочной структуры (микрорайона), кв. м	Площадь твердых покрытий (проезды, парковки, пешеходные дорожки, хоз. площадки) в границах элемента планировочной структуры, кв. м
309 028	55 613	78 731	174 684

Баланс территории в границах ППТ

Площадь территории в границах ППТ, кв. м	Площадь застройки в границах ППТ кв. м	Площадь озеленения в границах ППТ, кв. м	Площадь твердых покрытий (проезды, парковки, пешеходные дорожки, хоз. площадки) в границах ППТ, кв. м
266 263	41 868	73 529	151 571

Площадь застройки в границах элемента планировочной структуры 55 613 кв. м

Общая площадь в границах элемента планировочной структуры 298 477 кв. м, из них:

площадь коммерческих помещений планируемых многоквартирных жилых домов – 7 884 кв. м;

площадь жилого фонда 49 211 кв. м (план.) + 143 102 кв. м (сущ.) = 192 313 кв. м.

Количество жителей микрорайона – всего 6 410 чел.

Количество машино-мест для постоянного хранения автотранспорта – 1 033 машино-места.

Количество гостевых парковок для временного хранения автотранспорта – 87 машино-мест.

Объекты социальной инфраструктуры существующие:

общеобразовательная школа МБОУ СОШ №36, количество мест – 1 000;
 специализированная школа ГБОУ АО СКОШ №31, количество мест – 700;

детский сад (ДОУ) № 174, количество мест – 300.

Объекты социальной инфраструктуры планируемые:

детский сад (ДОУ), количество мест – 300;

объекты общественно-деловой застройки, включая объекты торговли, административные здания в границах проектирования – 2 900 кв. м;

объекты общественно-деловой застройки, включая объекты торговли, административные здания вне границ ППТ, но в границах элемента планировочной структуры – 8 129 кв. м.

Параметры застройки:

коэффициент застройки для элемента планировочной структуры (микрорайона) $55\,631 \text{ кв. м} / 309\,028 \text{ кв. м} = 0,18$ (предельно допустимый 0,4);

коэффициент плотности застройки для элемента планировочной структуры (микрорайона) $293\,805 \text{ кв. м} / 309\,028 \text{ кв. м} = 0,95$ (предельно допустимый согласно – 2 (согласно материалам Генерального плана МО "Город Архангельск");

процент озеленения для элемента планировочной структуры (микрорайона) – 25,5 процентов (минимально допустимый 25 процентов);

площадь озеленения элемента планировочной структуры 78 731 кв. м;

расчетная плотность населения для элемента планировочной структуры (микрорайона) 207 чел/ га.

Технико-экономические показатели

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Проектные предложения
1	Территория проекта планировки	га	26,6263
	в том числе функциональные зоны:		
1.1	Зоны отвода УДС Ленинградского проспекта, Московского проспекта (вне границ элемента планировочной структуры, но в границах ППТ)	га	0,4
1.2	Многоэтажных жилых домов	га	22,9263
1.3	Специализированной общественной застройки	га	3,3
2	Население постоянное всего	чел.	6 410
2.1	Существующее население	чел.	4 770
2.1	Планируемое население	чел.	1 640

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Проектные предложения
2.2	Плотность населения	чел./га	207
3	Существующие (сохраняемые) объекты		
3.1	Жилые многоквартирные дома		
3.1.1	Общая площадь	тыс. кв. м общ.площади	178,877
3.2	Существующие Административные здания и здания торговли в границах проекта планировки позиции на плане № 13, 24,25, 29, 30	тыс. кв. м общ.площади	3,844
3.2.1	Существующие Административные и производственные здания вне границ ппг, но в границах элемента планировочной структуры (микрорайона) позиции на плане № 31,32, 33, 34, 35, 36,37	тыс. кв. м общ.площади	19,210
3.2.2	Существующие Административные, торговые, производственные здания в границах элемента планировочной структуры всего.	тыс. кв. м общ.площади	23,054
3.3	Объекты социальной инфраструктуры		
	Общая площадь		
3.3.1	Специализированная общеобразовательная школа №31	тыс. кв. м общ.площади	5,622
3.3.2	Общеобразовательная школа № 36	тыс. кв. м общ.площади	8,104
3.3.3	Детское общеобразовательное учреждение № 174	тыс. кв. м общ.площади	2,608
4	Планируемые многоэтажные многоквартирные жилые дома, объекты соцкультбыта, транспортной инфраструктуры		
4.1	1 Этап (Позиции на плане № 38) многоквартирные жилые дома		
4.1.1	Общая площадь, всего	тыс. кв. м	23,4
4.1.2	Жилищный фонд, всего	тыс. кв. м	16,64
4.1.3	Коммерческие помещения в первых этажах	тыс. кв. м	2,80
4.1.4	Этажность	ед.	2-12

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Проектные предложения
4.1.5	Площадь застройки	тыс. кв. м	2.9
4.1.6	Площадь подземного паркинга	тыс. кв. м	4.0
4.1.7	Кол-во машино-мест в паркинге	ед.	99
4.2	2 Этап		
4.2.1	Многоквартирные жилые дома (позиции на плане № 39, 40)		
4.2.1.1	Жилищный фонд, всего	тыс. кв. м	21.3
4.2.1.2	Коммерческие помещения в первых этажах	тыс. кв. м	3.1
4.2.1.3	Общая площадь	тыс. кв. м	29.9
4.2.1.4	Этажность	ед.	7-12
4.2.1.5	Площадь застройки	тыс. кв. м	3.33
4.2.1.6	Площадь подземного паркинга	тыс. кв. м	4.45
4.2.1.7	Кол-во машино-мест в паркинге	ед.	105
4.2.2	Здание ДОУ (позиция на плане № 43)		
4.2.2.1	Общая площадь	тыс. кв. м	3.9
4.2.2.2	Этажность	ед.	3
4.2.2.3	Площадь застройки	тыс. кв. м	1.3
4.2.3	Административное здание (позиция на плане № 44)		
4.2.3.1	Общая площадь	тыс. кв. м	1.05
4.2.3.2	Этажность	ед.	3
4.2.3.3	Площадь застройки	тыс. кв. м	0.3
4.3	3 Этап.		
4.3.1	Многоквартирные жилые дома (позиция на плане № 41, 42)		
4.3.1.1	Жилищный фонд, всего	тыс. кв. м	11.42
4.3.1.2	Коммерческие помещения в первых этажах	тыс. кв. м	2.0
4.3.1.3	Общая площадь	тыс. кв. м	16.06
4.3.1.4	Этажность	ед.	9-12

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Проектные предложения
4.3.1.5	Площадь застройки	тыс. кв. м	2.1
4.3.1.6	Площадь подземного паркинга	тыс. кв. м	2.6
4.3.1.7	Кол-во машино-мест в паркинге	ед.	115
4.3.2	Наземный открытый паркинг (позиция на плане № 45)		
4.3.2.1	Общая площадь	тыс. кв. м	1.23
4.3.2.2	Этажность	ед.	3
4.3.2.3	Площадь застройки	тыс. кв. м	0.41
4.3.2.4	Кол-во машино-мест в паркинге	ед.	60
5	Транспортная инфраструктура		
5.1	Протяженность сети существующих местных проездов	тыс.м.п.	2.7
5.2	Площадь существующих местных проездов	тыс. кв. м	9.0
5.3	Протяженность сети планируемых местных проездов	тыс.м.п.	1.21
5.4	Площадь планируемых местных проездов	тыс. кв. м	6.4
5.5	Длина местных проездов всего	тыс.м.п.	3.91
5.6	Площадь местных проездов всего	тыс. кв. м	15.4
5.7	Количество машино-мест в подземных паркингах всего	ед. хранения	319
5.8	Количество машино-мест на открытых стоянках (для постоянного хранения и гостевых) всего	ед. хранения	741
5.9	Количество машино-мест в наземном паркинге	ед. хранения	60
6	Инженерная инфраструктура		
6.1	Водоснабжение		
6.1.1	Общий объем среднесуточного водопотребления существующий	м ³ в сутки	1 097
6.1.2	Общий объем среднесуточного водопотребления планируемый	м ³ в сутки	378
6.1.3	Общий объем среднесуточного	м ³ в сутки	1 475

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Проектные предложения
	водопотребления всего		
6.1.4	Длина существующих сетей водоснабжения	м.п.	4 100
6.1.5	Длина планируемых сетей водоснабжения	м.п.	2 300
6.2	Водоотведение		
6.2.1	Общий объем среднесуточного водоотведения хоз- быт. стоков всего	м ³ в сутки	1 475
6.2.2	Длина существующих сетей водоотведения хоз-быт. стоков	м.п.	4 300
6.2.3	Длина планируемых сетей водотведения хоз-быт. стоков	м.п.	1 400
6.2.4	Среднесуточное удельное водопотребление на 1 человека	л/сут. на чел.	230
6.2.5	Водотведение ливневых стоков с территории ППТ	м3 в сутки	1 197
6.2.6	Длина существующих сетей водоотведения ливневых стоков	м.п.	3 890
6.2.7	Длина планируемых сетей водоотведения ливневых стоков	м.п.	2 100
6.2.8	Планируемые сети прифундаментного дренажа	м.п.	1 381
6.2.9	Удельное водоотведение ливневых стоков	м3/сут. с га	45
6.2	Электроснабжение		
6.2.1	Существующие сети электроснабжения	м.п.	4 750
6.2.2	Планируемые сети электроснабжения	м.п.	2 300
6.2.3	Потребность в электроснабжении для существующей застройки	кВт	5 366
6.2.4	Потребность в электроснабжении для планируемой застройки	кВт	2 230
6.2.5	Потребность в электроснабжении для всей территории проекта планировки	кВт	7 596
6.2.6	Слаботочные сети		
6.2.7	Существующие слаботочные сети	м.п.	2 970
6.2.8	Планируемые слаботочные сети	м.п.	1 500

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Проектные предложения
6.3	Теплоснабжение		
6.3.1	Существующие сети теплоснабжения	м.п.	2 318
6.3.2	Планируемые сети теплоснабжения	м.п.	1 900
6.4	Газоснабжение		
6.4.1	Существующие сети газоснабжения	м.п.	2 469
6.4.2	Планируемые сети газоснабжения	м.п.	1 337
6.4.3	Потребность в газоснабжении для планируемой застройки		
6.4.3.1	Для плит и горячего водоснабжения	м ³ в мес.	37 835
6.4.3.2	Для отопления	м ³ в мес.	11 515
6.4.3.3	Потребность в газоснабжении для планируемой застройки всего	м ³ в мес.	49 350
6.4.3.4	Потребность в газоснабжении для существующей застройки	м ³ в мес.	192 450
6.4.3.5	Потребность в газоснабжении для всей территории проекта планировки	м ³ в мес.	241 800
7	Инженерная подготовка территории		
7.1	Засыпка пониженных участков территории	га	2.8
7.2	Организация рельефа (вертикальная планировка территории района)	га	8
7.3	Организация поверхностного стока, путем строительства уличной дождевой канализации закрытого типа	м.п.	2 400
7.4	Понижение уровня грунтовых вод (устройство прифундаментного дренажа)	м.п.	1 381

Чертеж границ зон размещения объектов капитального строительства представлен в приложении к настоящему проекту.

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом планировки намечаются три этапа, в ходе которых будет реализовано жилищное строительство с единовременной реализацией объектов социальной и коммунальной инфраструктур.

Этапы реализации проекта планировки

№ очереди	Наименование объектов капитального строительства и объектов инфраструктуры	Этап проектирования	Этап строительства
1	Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом и помещениями для объектов социальной инфраструктуры в первых этажах (позиция на плане № 38), местные проезды и сети коммуникаций в границах очереди	1 квартал 2022г. – 2 квартал 2022 г.	3 квартал 2022г. – 3 квартал 2024 г.
2	Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом и помещениями для объектов социальной инфраструктуры в первых этажах (позиция на плане № 39, 40), детское образовательное учреждение на 300 мест (позиция на плане № 43), административное здание (позиция на плане № 44,) местные проезды, сети инженерных коммуникаций в границах очереди	3 квартал 2022г. – 3 квартал 2024 г.	2 квартал 2024г. – 2 квартал 2027 г.
3	Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом и помещениями для объектов социальной инфраструктуры в первых этажах (позиция на плане № 41, 42), трехуровневый надземный паркинг на 60 м/м (позиция на плане № 45), открытые парковки вдоль ул. Павла Усова и просп. Московского, нормируемые площадки для жителей микрорайона, местные проезды, сети инженерных коммуникаций в границах очереди	3 квартал 2027г. – 3 квартал 2028 г.	3 квартал 2028г. – 3 квартал 2030 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту внесения изменений в проект
планировки района "Майская горка"
муниципального образования
"Город Архангельск" в части элемента
планировочной структуры просп. Московского,
ул. Павла Усова, просп. Ленинградского
и ул. Смольный Буян площадью 26,6263 га

